

## **Stadt Usingen**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“**

**Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.2  
BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB**

**- Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen und Äuße-  
rungen zu dem o.a. Verfahren -**

**Datum: 19.06.2015**

#### **Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99  
E-mail: firu-kl1@firu-mbh.de



**Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben Stellungnahmen ab:**

Lfd.-Nr	TÖB-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
1.	1	Abwasserverband Oberes Usatal	06.05.2015	07.05.2015
2.	7	Deutsche Telekom AG	30.04.2015	08.05.2015
3.	8	DB-Services Immobilien GmbH	14.04.2015	17.04.2015
4.	13	Fraport AG	14.04.2015	22.04.2015
5.	17	Hessische Landesbahn GmbH	16.04.2015	20.04.2015
6.	20	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	30.04.2015	
7.	21 A	Fachbereich Gesundheitsdienste Hochtaunuskreis	02.04.2015	
8.	21 B	Hochtaunuskreis – der Kreisausschuss FB UNB	20.04.2015	22.04.2015
9.	26	Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Archäologische Denkmalpflege	02.04.2015	02.04.2015
10.	29	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	30.04.2015	04.05.2015
11.	30	Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main	13.04.2015	15.04.2015
12.	31	Regierungspräsidium Darmstadt	29.04.2015	04.05.2015
13.	32	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst	16.04.2015	
14.	33	Staatl. Schulamt für den Hochtaunus- u. Wetteraukreis	05.05.2015	08.05.2015
15.	34	Hess. Baumanagement	02.04.2015	07.04.2015
16.	37	Syna AG	02.04.2015	14.04.2015
17.	41	Unitymedia Hessen GmbH + Co. KG	30.04.2015	
18.	42	Wehrbereichsverwaltung IV	07.04.2015	08.04.2015
19.	43	Wehrheim	20.04.2015	22.04.2015
20.	45	Grävenwiesbach	21.04.2015	27.04.2015
21.	51	BUND Kreisverband Hochtaunus	06.05.2015	

**Keine Stellungnahmen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgegeben:**

TÖB-Nr.	Name
2	Amt für Bodenmanagement Limburg
3	Landrat des Hochtaunuskreises
4	Arbeitsagentur Bad Homburg
5	Ausländerbeirat Usingen
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
9	Deutsche Post Bauen GmbH
10	Eisenbahnbundesamt
11	Evang. Kirche in Hessen und Nassau
12	Finanzamt

<b>TÖB-Nr.</b>	<b>Name</b>
14	Hess. Forstamt Weilrod
15	Hess. Immobilienmanagement Niederlassung Ffm
16	Hess. Immobilienmanagement
18	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Frankfurt
19	Industrie- u. Handelskammer
22	Kreisbauernverband
23	Kreishandwerkerschaft Hochtaunuskreis
24	Kreisbrandinspektor Carsten Lauer
25	Kath. Kirchengemeinde Usingen
27	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Baudenkmalpflege
28	Naturpark Hochtaunus
35	Staatl. Veterinäramt
36	TÜV Hessen
38	Verkehrsverband Hochtaunuskreis
39	Wasserbeschaffungsverband Usingen
40	Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf
44	Stadt Neu Anspach
46	Weilrod
47	Ober Mörlen
48	Stadt Butzbach
49	Waldsolms
50	Schmitten
52	Bund für Umwelt u. Naturschutz
53	Naturschutzbund Deutschland
54	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V
55	Landesjagdverband Hessen e.V
56	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
57	Verband Hess. Fischer e.V.
58	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V.
59	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.

### Öffentlichkeit

<b>Ö-Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Antwort mit Schreiben vom</b>	<b>Eingang</b>
1.	Sozialdemokratische Partei Deutschland SPD-Fraktion Usingen	05.05.2015	
2.	FDP Stadtverband Usingen	27.04.2015	29.04.2015
3.	Öffentlichkeit 3	04.05.2015	
4.	Öffentlichkeit 4	28.04.2015	
5.	Öffentlichkeit 5	17.04.2015	
6.	Öffentlichkeit 6	01.05.2015	
7.	Öffentlichkeit 7	03.05.2015	

Ö-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
8.	Öffentlichkeit 8	05.03.2015 / 09.04.2015	
9.	Öffentlichkeit 9	05.03.2015	
10.	Öffentlichkeit 10	09.04.2015	
11.	Öffentlichkeit 11	05.05.2015	
12.	Öffentlichkeit 12	05.05.2015	
13.	Öffentlichkeit 13	04.05.2015	
14.	Öffentlichkeit 14	-	
15.	Öffentlichkeit 15	05.05.2015	
16.	Öffentlichkeit 16	05.05.2015	
17.	Öffentlichkeit 16A	05.05.2015	07.05.2015
18.	Öffentlichkeit 17	06.05.2015	
19.	Öffentlichkeit 18	06.05.2015	
20.	Öffentlichkeit 18A	07.05.2015	
21.	Öffentlichkeit 19	07.05.2015	
22.	Öffentlichkeit 19A	07.05.2015	
23.	Öffentlichkeit 20	16.04.2015 / 07.05.2015	
24.	Öffentlichkeit 21	02.05.2015	07.05.2015
25.	Öffentlichkeit 22	06.05.2015	07.05.2015
26.	Öffentlichkeit 23	05.05.2015	06.05.2015
27.	Öffentlichkeit 24	06.05.2015	07.05.2015
28.	Öffentlichkeit 25	07.05.2015	
29.	Öffentlichkeit 26	07.05.2015	
30.	Öffentlichkeit 27 (Unterschriftenliste)		02.06.2015
31.	Öffentlichkeit 28		05.06.2015

**Die Öffentlichkeit hat 31 Stellungnahmen abgegeben.**

**Abwägung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Stellen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB sowie der Äußerungen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 wurden die nachfolgenden Stellungnahmen bzw. Äußerungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Die hier behandelten Stellungnahmen, aus denen Anregungen hervorgehen, nehmen auf diese Verfahren Bezug.

**Planstand:**

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beteiligung der Behörden:

**Entwurf**

02.04.2015 – 07.05.2015

02.04.2015 – 07.05.2015





## Abwasserverband Oberes Usatal

AWV Oberes Usatal, An der Kläranlage, Friedrichsthaler Straße 4, 61250 Usingen

FIRU mbH  
z.H. Herr Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

FIRU	
EINGANG	07. Mai 2015
Bearbeiter:	z. d. A.



An der Kläranlage Usatal

61250 Usingen  
St.Nr.003.191 00013  
Telefon 06081/918430  
Telefax 06081/9184325  
Email: andreas.otto  
@awv-usingen.de  
Kläranlage:  
Usingen-Kransberg  
Tel. 06081/66079

Datum:  
06.05.2015  
Aktenzeichen:  
5/2015-ED/Usibauv

Betreff: „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf das o. g. Schreiben teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß der veröffentlichten Begründung & Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ in der Entwurfs Fassung vom 27.03.2015 ist im Stadtteil Usingen der Stadt Usingen im Bereich des sogenannten „Neuen Marktplatzes“ vorgesehen, die Grundstücke in diesem Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. In diesem Bereich der Grundstücke sollen Einzelhandelsnutzungen entstehen. Darüber hinaus sind ergänzende Flächen für Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen vorgesehen.

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Baugebiet sich innerhalb der kanalisierten Fläche mit der Kennung „F37“ (Usingen-Nord) befindet und somit in der bisherigen SMUSI-Berechnung bereits berücksichtigt ist und somit ohne negative Auswirkungen an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden kann.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuer Marktplatz Usingen“ wurde durch das Ingenieurbüro Weidling GmbH aus Bad Nauheim das Entwässerungskonzept zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aufgestellt (Stand 11. November 2014).

Das Gelände im Bereich des Bebauungsplanes wird im aktuellen Bestand von mehreren städtischen Mischwasserkanälen gekreuzt. Demnach ist die **Umverlegung** dieser erforderlich, um eine Überbauung zu vermeiden. Sämtliche befestigte Flächen sind an die bestehende Kanalisation und damit an die Kläranlage angeschlossen. Die Dimensionierung der neu zu verlegenden Kanäle soll sich an der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Bestandes orientieren.

### 1 Abwasserverband Oberes Usatal

#### Schreiben vom 06.05.2015 (TÖB Nr. 1)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Das Schmutzwasser soll an den vorhandenen Hauptsammler (Mischwasserkanal) angeschlossen werden. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung ist davon auszugehen, dass das geplante Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird gemäß der textlichen Festsetzung und der entsprechenden Begründung bzgl. des B-Plans davon ausgegangen, dass ein Trennsystem realisiert wird und das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wird, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Nach Angaben des Baugrundgutachters ist bei dem anstehenden Boden (Durchlässigkeitswert von  $k_f = 10^{-7} - 10^{-8} \text{ m/s}$ ) die Möglichkeit einer Versickerung nicht gegeben.

Somit sieht die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Weidling GmbH zum einen die Einleitung des Niederschlagswassers (aus den Park- und Bewegungsflächen sowie aus dem Baukörper 2 der Fachmärkte) in die öffentliche Kanalisation und zum anderen (aus dem Baukörper 1 der Lebensmittelvollsortimenter) in den Stockheimer Bach vor. Die Einleitmenge in den Stockheimer Bach ist begrenzt und genehmigungspflichtig.

Die darüberhinausgehende Niederschlagsmenge, die abgeführt werden soll, muss zurückgehalten werden. Hierfür wird auch ein Rückhaltebecken geplant, dessen Rückhaltevolumen von der Dachflächengestaltung abhängig sein soll.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die o.g. Entwässerungskonzept im Trennverfahren keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen 

Konten:

BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE79510500150304014792

Nassauiische Sparkasse  
Kto. 304 014 792  
BLZ 510 500 15





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

7

**TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH**  
Jahnstr. 54-64, 63150 Heusenstamm  
**FIRU mbH**

z.H. Hr. Dipl.-Ing. Michael Braun

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

FIRU		Kontrakt-Nr.
EINGANG	08. Mai 2015	
Bearbeiter:		z. d. P.

**REFERENZEN** Herr Braun  
**ANSPRECHPARTNER** Thomas Dawid  
**TELEFONNUMMER** 06171 8848-3690  
**DATUM** 30.04.2015  
**BETRIFFT** Bauleitplanung der Stadt Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank die Information des Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz",

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sind Bestandteile von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden.

Wir bitten Sie, die bauausführenden Firmen auf die Beachtung der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) hinzuweisen, um solche Beschädigungen zu vermeiden.

In beigefügtem Plan sind die Leitungen ersichtlich.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer

**TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH**  
Hausanschrift: Jahnstraße 54-64, 63150 Heusenstamm | Besucheradresse: Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel  
Postanschrift: 63150 Heusenstamm | Pakete: Jahnstraße 54-64, 63150 Heusenstamm  
Telefon: 06104 78-1112 | Telefax: 06104 78-1120 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de  
Konto: IBAN DE5450 0500 0000 2360 0000 | SWIFT-BIC: HELADEF3333  
Aufsichtsrat: Timotheus Hötiges (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Niek Jan van Damme (Sprecher), Thomas Freude, Michael Hagspiel, Dr. Bruno Jacobfeuerborn, Gero Niemeyer, Dietmar Weislaue, Klaus Werner, Dr. Dirk Wössner  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 5919, Sitz der Gesellschaft Bonn | WEEE-Reg.-Nr. DE60800328 | Gläubiger-ID: DE93ZZZ00000078611

## 2 Deutsche Telekom AG

### Schreiben vom 30.04.2015 (TÖB Nr. 7)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 12.03.2013  
EMPFÄNGER Martin Mustermann  
SEITE 2

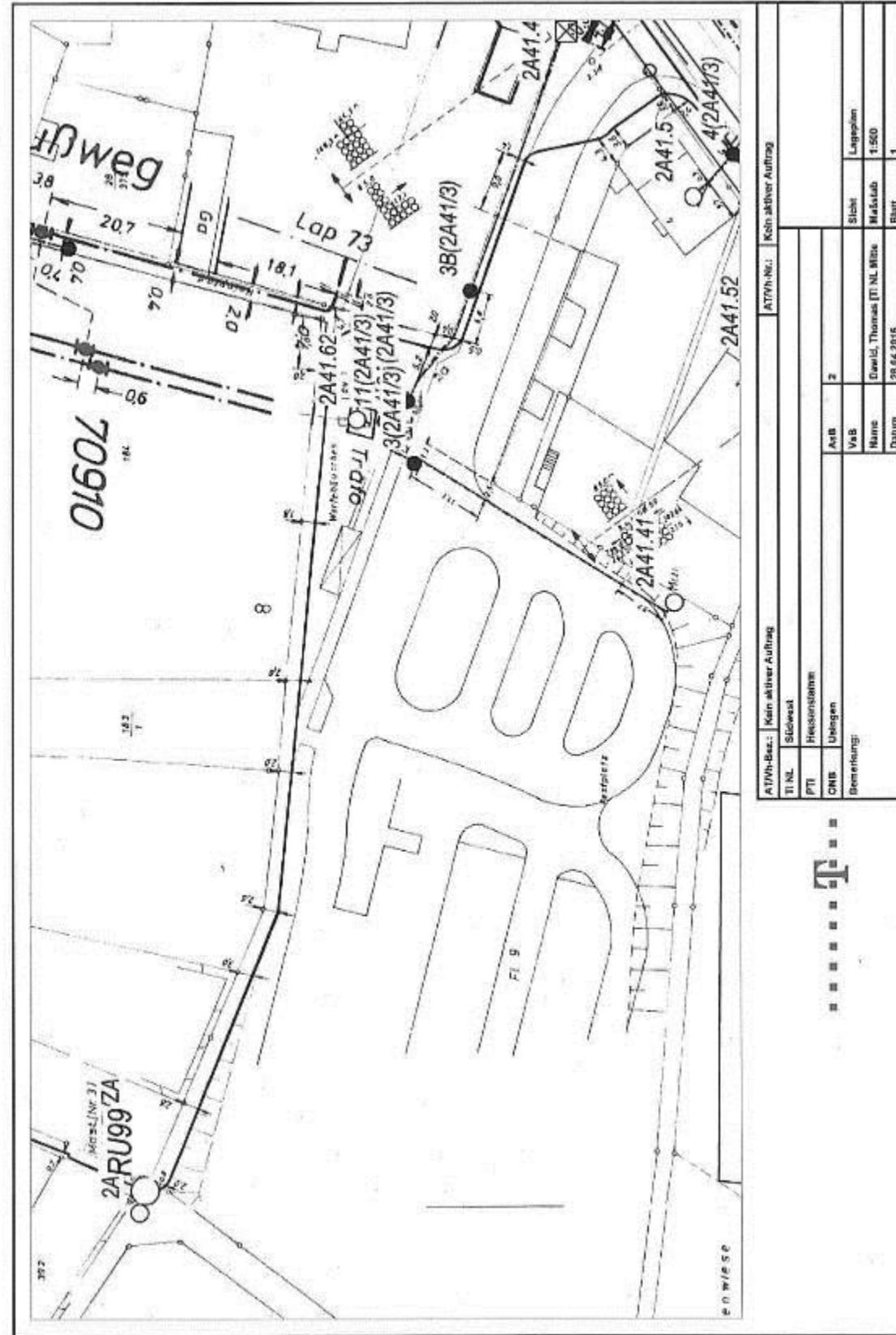
Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

1 Anlage

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Thomas Dawid



ATMh-Bes.:   Kein aktiver Auftrag		ATMh-Nr.:   Kein aktiver Auftrag	
TI-Nr.	Süßwald	Arb	2
PTI	Fleckenstein	VaB	
CWS	Übungen	Name	Ewald, Thomas (T) NL Wite
Bemerkung:		Datum	28.04.2015
		Sticht	1:500
		Blatt	1

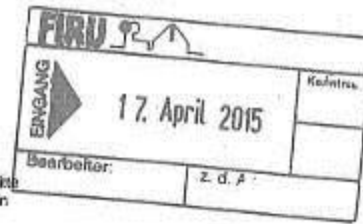




Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte  
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

FIRU mbH  
z.Hd. Herrn Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com

Markus Dersch  
Telefon 069 265-40341  
Telefax 069 265-41379  
Markus.M.Dersch@deutschebahn.com  
Zeichen: FRI-M-L(A) DM  
TÖB-FFM-15-11042

Ihr Zeichen: PK 13-028/Br

14.04.2015

### Bauleitplanung der Stadt Usingen

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

Die in ca. 500 m Entfernung verlaufende Bahnstrecke Friedrichsdorf - Grävenwiesbach steht nicht im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V. Aydin

i.A. Dersch

Deutsche Bahn AG  
Sitz Berlin  
Registergericht  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Helmuth Felcht

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Grube,  
Vorsitzender

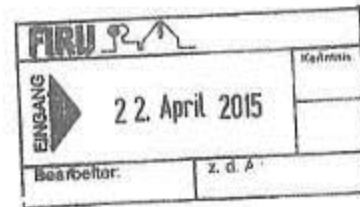
Gerd Becht  
Dr.-Ing. Helke Hanagarth  
Dr.-Ing. Volker Keller  
Dr. Richard Lutz  
Ulrich Weber

### 3 DB Services-Immobilien GmbH

#### Schreiben vom 14.04.2015 (TÖB Nr. 8)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Fraport AG - 60347 Frankfurt (Briefpost) - 60549 Frankfurt (Paketpost)

Rechtsangelegenheiten und Verträge

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

Telefax -49560177 E-Mail t.vitzthum@fraport.de

Ihr Zeichen  
PK 13-028/Br  
30.03.2015

Unser Zeichen  
RAV-AP vi-wi

Telefon  
+49 69 690-6 01 77

Datum  
14.04.2015

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“**  
**hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4**  
**Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Fraport AG  
Frankfurt Airport  
Services Worldwide  
60547 Frankfurt/Main  
Telefon +49 69 690-0  
Telefax +49 69 690-70087  
info@fraport.de  
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 14.08.2014.

Sitz der Gesellschaft:  
Frankfurt/Main  
Am Flughafen Frankfurt/Main  
HRB 7042

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG  
ppa.   
Th. Vitzthum

i.A.   
J. Klein

USt-IdNr.: DE 114750623  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Hess. Minister der Finanzen a.D.  
Karlheinz Weimar  
Vorstand:  
Dr. Stefan Schulte  
(Vorsitzender)  
Anke Giesen  
Michael Müller  
Dr. Matthias Zieschong

Commerzbank AG:  
S.W.I.F.T./BIC DRESDE33  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR  
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD  
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:  
S.W.I.F.T./BIC DEUTDE33  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD  
IBAN DE44 5007 0010 0200 0407 00  
Frankfurter Sparkasse:  
S.W.I.F.T./BIC HELADEF1822  
BLZ 500 502 01, Kto. 36814  
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:  
S.W.I.F.T./BIC HELADEF1  
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR  
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02  
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD  
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

#### 4 Fraport AG

##### Schreiben vom 14.04.2015 (TÖB Nr. 13)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

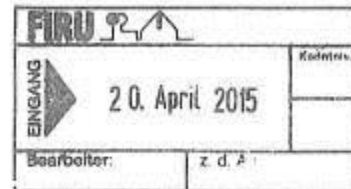
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



HLB Basis AG  
Am Hauptbahnhof 18, 60329 Frankfurt am Main

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern



17  
HLB Basis AG  
Am Hauptbahnhof 18  
60329 Frankfurt am Main

Telefon 069 24 25 24-0  
Telefax 069 24 25 24-66  
frankfurt@hllb-basis.de  
www.hllb-basis.de

Ihr Zeichen: PK 13-028/Br  
Ihre Nachricht: vom 30.03.2015  
Bearbeiter/Zeichen: Eckhard Langguth  
11-21-02-60  
Durchwahl und e-mail: 069 / 242524-53  
Eckhard-Langguth@hllb-online.de  
Datum: 16.04.2015

**Bebauungsplan der Stadt Usingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“,  
Stadtteil Usingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit aus den uns zugesandten Unterlagen ersichtlich ist, werden die von uns (HLB Basis AG als Infrastrukturgesellschaft der Hessischen Landesbahn GmbH, in Vertretung für den Eigentümer „Verkehrsverband Hochtaunus – VHT“) vertretenen Belange durch das oben genannte Planverfahren nicht berührt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand verzichten wir auf eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
HLB Basis AG

ppa. Fink

i.A. Langguth

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Ministerialdirigent Elmar Damm  
Vorstand:  
Dipl.-Ing. Veit Salzmann

Sitz der Gesellschaft:  
Frankfurt am Main  
Registergericht: Frankfurt am Main  
HRB 7037  
USt.-IdNr. DE 811339065

Bankverbindung:  
Landesbank Hessen-Thüringen  
BLZ 500 500 00  
Konto Nr. 50 00002 112  
IBAN: DES1 5005 0000 5000 0021 12  
BIC: HELA DE FF

**5 Hessische Landesbahn GmbH**

**Schreiben vom 16.04.2015 (TÖB Nr. 17)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20

**Michael Braun**

---

**Von:** Sieglinde Scherer <scherer@hwk-rhein-main.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 30. April 2015 12:44  
**An:** Michael Braun  
**Cc:** Bayer, Armin  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Usingen

**Wichtigkeit:** Hoch

FIRU mbH  
Bahnhofstr. 22  
67655 Kaiserslautern

Ansprechpartner/in:  
Projekt: PK 13-028/Br  
Ihre Nachricht vom: 30.03.2015  
Unser Zeichen: IV-2 / By/Sch

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz",  
Stadtteil Usingen  
hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Matthias Wiemers  
Geschäftsführer

Armin Bayer  
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



**Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main**  
Hindenburgstraße 1  
D-64295 Darmstadt  
+49 69 97172-214 (Tel.)  
+49 69 97172-5214 (Fax)  
<mailto:bayer@hwk-rhein-main.de>  
[www.hwk-rhein-main.de](http://www.hwk-rhein-main.de)

## 6 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

### Schreiben vom 30.04.2015 (TÖB Nr. 20)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Körperschaft des öffentlichen Rechts.  
Präsident: Bernd Ehinger, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Riess

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt.  
Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter  
ist, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf.

To: m.braun@firu-mbh.de  
Cc: bayer@hwk-rhein-main.de



21A

**Michael Braun**

---

**Von:** Planungsbeteiligung FIRU mbH <mail@planungsbeteiligung.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 2. April 2015 11:50  
**An:** Michael Braun  
**Betreff:** Stellungnahme zum Planfall Vorh. Bebauungsplan "Neuer Marktplatz"  
(Reg.-Nr. 20)

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorh. Bebauungsplan "Neuer Marktplatz"" ist am 02.04.2015 eingegangen:

Registriernummer: 20

Planungsträger: Stadt Usingen  
Behörde / TÖB: Fachbereich Gesundheitsdienste Hochtaunuskreis  
Anrede: Herr  
Name: Volker Gath  
Strasse: Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
PLZ/Ort: 61352 Bad Homburg  
Land: Deutschland

eMail: volker.gath@hochtaunuskreis.de  
Telefon: 061729995841

Stellungnahme:  
Seitens unseres Fachbereiches bestehen keine Bedenken in hygienischer Sicht.

**7 Fachbereich Gesundheitsdienste Hochtaunuskreis**

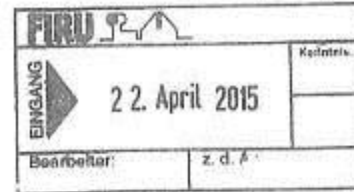
**Schreiben vom 02.04.2015 (TÖB Nr. 21 A)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
FACHBEREICH: UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61209 Bad Homburg v.d.H.

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern



HOCHTAUNUSKREIS  
Herr Rudolf Oertel  
Haus 5, Etage 4, Zimmer 401

Tel.: 06172 999-6006  
Fax: 06172 999-9833

rudolf.oertel@hochtaunuskreis.de  
www.hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06

20. April 2015

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
"Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz", Stadtteil Usingen  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2  
BauGB

Ihr Schreiben vom 30.03.2015 - PK 13-028/Br

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um ein derzeit überwiegend als PKW-Stellplatz genutzten Bereich südwestlich der historischen Altstadt einer Nutzung durch ein Fachmarktzentrum und einen Lebensmittel-Vollsortimenter zuzuführen. Weiterhin sind ergänzende Flächen für Fachmärkte des non-food-Bereichs sowie für Handel, Dienstleistungen, freiberufliche Nutzungen, Praxen und Büros in dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehen.

Im Ist-Zustand weist der insgesamt 1,73 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Flächenversiegelung von ca. 56% auf, die bei Umsetzung der Planung auf 76% ansteigen wird.

Aus der Planung errechnet sich ein Biotopwertdefizit von 166.809 Wertpunkten, welches über Ökokontomaßnahmen innerhalb von Waldflächen der Stadt Usingen kompensiert werden soll.

1. Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden weder durch die Planung selbst noch durch die Ökokontomaßnahmen beeinträchtigt, so dass sich aus dieser Sicht keine Anregungen ergeben. Es wird jedoch bedauernd zur Kenntnis genommen, dass Dachbegrünungen nur im geringen Umfang festgesetzt und die vorhandenen Potenziale damit nicht genutzt werden. Diesbezüglich sollten Nachbesserungen erfolgen, um das Ökokonto der Stadt Usingen zu schonen.

Landratsamt  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse  
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605  
IBAN: DE35 5125 0000 0001 0096 05  
SWIFT-BIC: HELADEF17K

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660  
IBAN: DE93 5105 0013 0245 0346 60  
SWIFT-BIC: NASSDE33

Postbank  
BLZ 500 100 60 - Kto. 9 957 600  
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00  
SWIFT-BIC: PBNKDE33

## 8 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss FB UNB

### Schreiben vom 20.04.2015 (TÖB Nr. 21 B)

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht entsprochen.

#### Ländlicher Raum

- Dachbegrünung:** Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass mindestens 30% der Dachfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zu begrünen ist. Damit wurde eine tragfähige Lösung gefunden im Rahmen derer ein adäquater Teil der vorhandenen Dachfläche für eine Dachbegrünung zur Verfügung stehen muss. Zudem muss darauf verwiesen werden, dass die Festsetzung lediglich das Minimum einer Dachbegrünung vorgibt. Grundsätzlich kann auch ein höherer Anteil der Dachfläche begrünt werden. Über die bereits festgesetzte Dachbegrünung hinaus werden zudem weitergehende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, hierzu zählen beispielsweise:
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB,
  - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB.

Daher wird an dieser Stelle auf eine weitergehende Erhöhung der Dachbegrünung verzichtet. Auf dem südlichen Fachmarktgebäude kann eine Dachbegrünung nicht umgesetzt werden, da dies mit umfangreichen statischen Anpassung verbunden wäre, die einem wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb des Fachmarktes entgegenstehen würden. Die erforderliche Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Usingen wurde indes bereits abgestimmt.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der bereits getroffenen Festsetzung zur Dachbegrünung fest

#### Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

#### 2. Nachzureichende Unterlagen:

- Der Empfehlung der UNB zur Anpflanzung mittels Schwarzerle und Schwarzpappeln wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden dementsprechend angepasst. Bei der vorzunehmenden Anpassung handelt es nicht um eine materiell-rechtliche Änderung von Festsetzungen im Bebauungsplan, die Anpassung hat lediglich klarstellende Bedeutung die auf die Beteiligten keine nachteiligen Auswirkungen hat. Zudem handelt es sich hierbei um eine Änderung auf den ausdrücklichen Vorschlag Betroffener und um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen.
- Die in Rede stehende Trockenmauer befindet sich außerhalb des Plangebietes und steht auf der Grenze des Geltungsbereiches. Da in diesem Bereich keine Änderungen vorgesehen sind, wird in der Bilanzierung davon ausgegangen, dass die Struktur in der vorliegenden Form erhalten bleibt.
- Die benannten Pflegehinweise der Ufergehölze (Kompensationsfläche PF1) werden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Bei der vorzunehmenden Ergänzung handelt es nicht um eine materiell-rechtliche Änderung von Festsetzungen im Bebauungsplan, die Anpassung hat lediglich klarstellende Bedeutung die auf die Beteiligten keine nachteiligen Auswirkungen hat. Zudem handelt es sich hierbei um eine Änderung auf den ausdrücklichen Vorschlag Betroffener und um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen.
- Die benannte Erfassungsliste der Vogelkartierung aus dem Jahr 2014 mit den Untersuchungsergebnissen der im Frühjahr 2015 durchgeführten Erfassungen wird nachgereicht.
- Ein gesonderter Antrag auf Abbuchung der zur Kompensation vorgesehenen Ökokontomaßnahmen wird zur Verfügung gestellt.
- Die Entwässerungskonzeption sieht die Einleitung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen des Baukörpers 1 (Lebensmittelvollversorger) über ein Rückhaltebecken in den Stockheimer Bach vor. Die Einleitmenge orientiert sich hierbei an dem potentiell natürlichen Abfluss der einzuleitenden Fläche und

- 2 -

Aus Sicht des Fachbereichs **Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** bestehen unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Eine abschließende Beurteilung ist allerdings erst nach Vorlage der geplanten und noch zu erstellenden intensiveren Erhebungen zu dem Vorkommen von diversen Vogel-, Reptilien- und Fledermausspezies möglich.

Wir bitten, folgende Unterlagen nachzureichen bzw. nachzubessern:

Nicht ganz eindeutig sind die Angaben zur Pflanzenwahl für die Kompensationsfläche (PF1). Hier sind einmal von einer Anpflanzung mit Flatterulmen und Eschen die Rede (vgl. textliche Festsetzungen) und ein anderes Mal von einer Anpflanzung mit Schwarzerlen und Eschen (vgl. Begründung). Die UNB empfiehlt die Anpflanzung mittels Schwarzerlen und Schwarzpappeln.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob ein Erhalt der vorhandenen Trockenmauer vorgesehen ist. So fehlt diese z. B. in Plankarte und -bilanzierung. Das artenschutzrechtliche Gutachten geht von einem Erhalt dieser Struktur aus (vgl. S. 9).

In die textlichen Festsetzungen (Punkt 9.1.) sollten die Pflegeanweisungen (vgl. Begründung, Seite 36, Punkt 4.6.3.1.) der Ufergehölze (Kompensationsfläche PF1) mit aufgenommen werden.

Wir bitten, die Erfassungsliste der Vogelkartierung aus dem Jahr 2014 (vgl. Begründung, S. 74, Punkt 7.1.2.2.) mit den Untersuchungsergebnissen der im Frühjahr 2015 geplanten Erfassungen nachzureichen.

Zudem bitten wir darum, uns einen gesonderten Antrag auf Abbuchung der zur Kompensation vorgesehenen Ökokontomaßnahmen zukommen zu lassen.

Überdies sei darauf hingewiesen, dass Aussagen zu den Auswirkungen der angedachten Niederschlagswassereinleitung in den Stockheimer Bach auf die Gewässerfauna zu ergänzen sind.

Darüber hinaus bitten wir, folgende Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Planung zu bedenken:

Im Rahmen der Alternativen Prüfung wäre eine Darlegung der Begründung der Ablehnung des erstplatzierten **Wettbewerbsbeitrages** wünschenswert, zumal dieser die Auenlandschaft entlang des Stockheimer Baches als wesentliches Qualitätsmerkmal Usingens zum integralen Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes gemacht hätte. Im vorliegenden Entwurf wurde gestalterisch stark davon abgewichen. Entgegen der Aussagen in der Begründung kann ein Aufgreifen der zentralen Punkte (Verdeutlichung der Grenze zur Barockstadt und nachhaltige ökologische Aspekte) dieses Beitrags innerhalb des vorliegenden B-Planentwurfes nicht erkannt werden. Eine Gestaltung analog des Wettbewerbsbeitrages wäre mit einer sehr viel geringeren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbunden gewesen.

Es sollte nochmals geprüft werden, ob die Möglichkeit einer Erhöhung der Dachflächenbegrünung für den nördlichen Bereich bzw. eine generelle Dachflächenbegrünung für den südlichen Bereich besteht. Ebenfalls sollte dargelegt werden, warum keine Maßnahmen zur Fassadenbegrünung vorgesehen sind.

Wünschenswert wäre eine Heckenpflanzung im südwestlichen Planbereich, so dass im Landschaftsbild (vom Westen her gesehen) die mit Autos besetzten Stellflächen keinen Einfluss nehmen.

Die Verlängerung des Weges „Im Ahlchen“ in Richtung Süden ist im Entwurf nicht vollständig eingetragen. Betroffen sind Flächen von M2. Dies sollte korrigiert werden. Möglicherweise kann die Fußwegeverbindung, die sich ein paar Meter östlich befindet entfallen.

ist auf 6 l/s begrenzt. Demzufolge werden sich gegenüber dem natürlichen Zustand keine Abflussverschärfungen einstellen, der gemäß fachgutachterlicher Stellungnahme dem potentiellen natürlichen Abfluß entspricht.

#### Anregungen und Hinweise

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

#### 3. Wettbewerbsbeitrag:

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

- 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.
- Damit wird aus Sicht des Trägers der Planungshoheit und des Projektentwicklers ein Konzept umgesetzt welches dem Bedarf der Stadt Usingen entspricht und zugleich eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Lösung bietet, die keine Mehrbeeinträchtigung im Vergleich zum Wettbewerb aufweist.
- Der ehemalige Wettbewerbsbeitrag hat gleichwohl die großflächige Bebauung des derzeitigen Bereiches Busbahnhof, Parkplatz und ehem. Schorn Gelände vorgesehen. Die Bebauung wäre zudem noch weiter westlich in den Bereich des Festplatzgeländes vorgerückt gewesen. Eine Prüfung und Planung einer tatsächlich realisierbaren Renaturierung mit Aufwertung der Auenlandschaft wie im Wettbewerbsbeitrag entworfen konnte nicht erfolgen, sodass ein positives Ergebnis spekulativ bleiben muss. Zudem hätte die entworfene großflächige Aufweitung des Bachbettes mit Wasserfläche weit die Fläche des Nachbargrundstücks des Lidl-Marktes eingenommen Die übliche natürliche Wassermenge des Baches hätte eine solche Wasserlandschaft nicht wirkungsvoll dem Konzept entsprechend erzeugen können.

Unter Abwägung aller städtebaulichen Belange werden die Bedenken daher nicht geteilt und es wird an dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept festgehalten.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

4. Dachflächenbegrünung / Fassadenbegrünung: Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass mindestens 30% der Dachfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zu begrünen ist. Damit wurde eine tragfähige Lösung gefunden im Rahmen derer ein adäquater Teil der vorhandenen Dachfläche für eine Dachbegrünung zur Verfügung stehen muss. Zudem muss darauf verwiesen werden, dass die Festsetzung lediglich das Minimum einer Dachbegrünung vorgibt. Grundsätzlich kann auch ein höherer Anteil der Dachfläche begrübt werden. Weiterhin gilt es festzustellen, dass eine Dachbegrünung auf der Dachfläche des Versorgermarktes vor dem Hintergrund der damit verbundenen konstruktiven Anpassungen nicht umsetzbar ist, da dies mit umfangreichen statischen Anpassung verbunden wäre, die einem wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb des Fachmarktes entgegenstehen würden. Daher wird an dieser Stelle auf eine Dachbegrünung verzichtet. Die erforderliche Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Usingen wurde indes bereits abgestimmt. Mit Blick auf die bereits abgestimmte Fassadengestaltung sowie vor dem Hintergrund der bereits umfangreichen Festsetzungen zur naturschutzfachlichen Ausgleich wird eine Fassadenbegrünung als nicht erforderlich angesehen. Zudem wird aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen auf eine Fassadenbegrünung verzichtet, da hierdurch Ungeziefer neben Käfern, Spinnen etc. auch Mäuse und Ratten an der Fassade hochsteigen können und durch Schlupflöcher in das Gebäude gelangen können.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

5. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde über die Festsetzung zu PF 2 „Anpflanzfläche für standortheimische Bäume und Sträucher“ Heckenpflanzungen im benannten Bereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Damit ist ein Großteil der als Anlieferzone bezeichneten Fläche eingegrünt. Weitergehende Anpflanzungen entlang des westlichen Abschnittes des Verbrauchermarktes sind nicht möglich, da die Zufahrt

- 3 -

- 7 { Für die **Verwendung von Gabionen** empfehlen wir auf Sandstein oder Basalt zurück zu greifen, da sich dieses Material als Habitatausstattung für Reptilien aufgrund einer schnellen Erwärmung besonders gut eignet. Die Gabionen sind so zu platzieren bzw. einzuarbeiten, dass möglichst kein Windzug durch die Zwischenräume entstehen kann, was die Attraktivität der Gabionen als Rückzugsraum für Reptilien mindern würde. Zusätzlich sollten Sandflächen aufgeschüttet werden, die eine Eiablage ermöglichen.
- 8 { Bei den Punkten 7.3.4. sowie 8.4.1.2. fehlen erläuternde Ausführungen unter den Überschriften.  
Die Auflistung der Bilanzierungspunkte zu den Flächen M1 und M2 sind vertauscht und sollten entsprechend korrigiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Ulrich Krebs  
Landrat

zum Anlieferbereich freigehalten werden muss. Zudem soll über den Bebauungsplan auch die westlich gelegene Verbindung zum bestehenden Kindergarten sichergestellt werden. Da der Bebauungsplan im westlichen Bereich parzellenscharf an der bestehenden Verkehrsfläche endet, sind weitere Heckenpflanzungen in diesem Bereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Im Übrigen handelt es sich um kleine Flächen, bei den Stellplatzflächen handelt es sich um 5 - 6 Stellplätze.  
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

6. Im in Rede stehenden Bereich wurde über die Festsetzung „M 2“ festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölzbestände und die Hecken zu erhalten sind. Zudem wurde die bereits bestehende Fußwegeverbindung (Treppenaufgang, östlich des Fußweges im Ählchen) in ihrem Bestand über die Festsetzungen eines Fuß- und Radweges gesichert. Unter Abwägung aller städtebaulichen Belange wird an der Ausweisung im Bebauungsplan festgehalten.
7. Die vorgeschlagene Ausgestaltung der vorgesehenen Gabionen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Ergänzung hat lediglich klarstellende Bedeutung. Zudem handelt es sich hierbei um eine Änderung auf den ausdrücklichen Vorschlag Betroffener und um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen.
8. Bei den unter den Punkten 7.3.4 und 8.4.1.2 fehlenden Erläuterung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die benannten Inhalte sind bereits an vorheriger Stelle erläutert worden, sodass die benannten Punkte an den beiden Stellen entfallen können. Die beiden Überpunkte werden gestrichen.

**hessen**  
**ARCHAEOLOGIE**

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege  
Archäologiedienstleistungen  
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHAEOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

FIRU mbH  
z.H. Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofstr. 22  
67655 Kaiserslautern

FIRU	
EINGANG	02. April 2015
Bearbeiter:	z. d. A.

Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“  
Stadtteil Usingen

Beteiligung der Behörde und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.03.2015, ihr Zeichen: PK13-028/Br

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.09.2014, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Udo Recker

hessenARCHAEOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137  
E-Mail: [archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de](mailto:archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de)  
[www.hessen-archaeologie.de](http://www.hessen-archaeologie.de)

GESAMTSEITEN 01



## 9 Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Archäologische Denkmalpflege

### Schreiben vom 02.04.2015 (TÖB Nr. 26)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bereits vor der Offenlage ein Hinweis aufgenommen worden wonach vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Maßnahmen vorbereitend Untersuchungen abzustimmen (gem. § 18 Abs. 1 HDSchG) sind.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich die genannten Änderungen, Ergänzungen und Weiterentwicklungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan.



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

FIRU mbH  
Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofsstraße 22

67655 Kaiserslautern

FIRU	
EINGANG	04. Mai 2015
Bearbeiter:	z. d. A.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Solmeistraße 38

Telefon 069 213-05  
Fax 069 213-81122  
www.nrm-netzdienste.de  
info@nrm-netzdienste.de



Fax, E-Mail

069 213-23558  
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
PK 13-028/BR, 30.03.2015

Unser Zeichen  
N1-PM1 -Ru

Telefon  
069-213-81882

   
Datum  
30.04.2015

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen**  
**hier: Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i. V.m. §2 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Braun,

auf Ihre Anfrage vom 30.03.2015 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz" der Stadt Usingen grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:


**Frau Susanne Litz**  
Telefon: 069 – 213 26259  
[s.litz@nrm-netzdienste.de](mailto:s.litz@nrm-netzdienste.de)

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für Ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Koordination

  
Andreas Weigold

  
Kai Runge

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Solmeistraße 38 • D-60488 Frankfurt am Main  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Michael Federley, Mirko Maier  
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 • USt-ID-Nr. DE 814437976

## 10 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

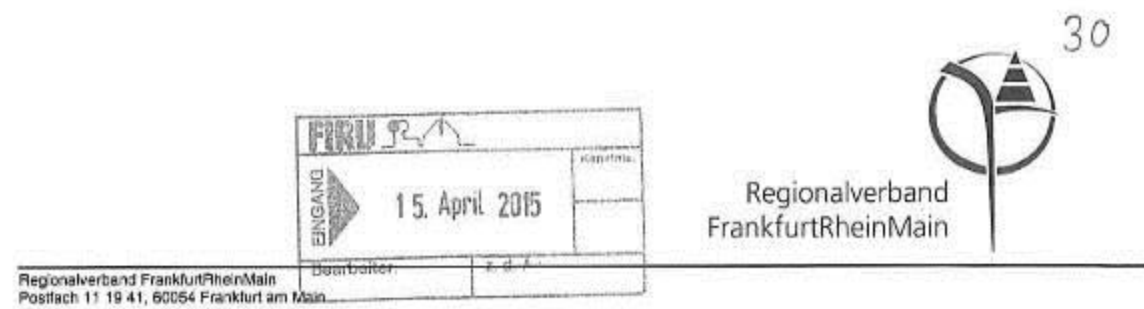
### Schreiben vom 30.04.2015 (TÖB Nr. 29)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Leitungen der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zur NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: PK 13-028/Br  
Ihre Nachricht: 30.03.2015  
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1536  
Telefax: +49 69 2577-1528  
Honsberg@region-frankfurt.de

13. April 2015

**Usingen 3/15/Bp**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz",**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-  
Main zu vertretende Belange keine Bedenken.

Die Ausführungen bezüglich der Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen  
Gemischte Baufläche, Bestand und Planung und Zentraler Versorgungsbereich (Beikarte 2  
"Regionaler Einzelhandel") im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan  
2010 (RPS/RegFNP 2010) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gisela Honsberg  
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0  
Telefax: +49 69 2577-1204  
info@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank  
BLZ 500 700 24, Kto. 603 428 200  
IBAN: DE25 5007 0224 0803 4282 00  
BIC: DEUTDE33HAN

Frankfurter Sparkasse  
BLZ 500 502 01, Kto. 302 802  
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02  
BIC: HELADEF1822

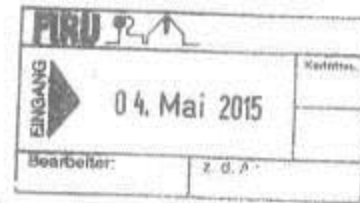
## 11 Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main

### Schreiben vom 13.04.2015 (TÖB Nr. 30)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.

Regierungspräsidium Darmstadt



31



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Usingen  
Postfach 11 40  
61241 Usingen

Unser Zeichen: III 31.2 - 61d 02/01-81  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner: Rainer Ortmüller  
Zimmernummer: 3.09  
Telefon/ Fax: 06151-12 8933 / 06151-12 8914  
E-Mail: rainer.ortmueller@rpd.hessen.de  
Datum: 29. April 2015

Baugesetzbuch, § 4 Abs. 2  
Bauleitplanung der Stadt Usingen  
Bebauungsplanentwurf „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“  
Schreiben des Planungsbüros FIRU vom 30. März 2015  
Meine Stellungnahme vom 14. Oktober 2014, Az.: w.o.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der **Raumordnung und Landesplanung** angepasst ist. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 14. Oktober 2014.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

Bodenschutz

Mit dem Bauleitplan Fachmarktzentrum wird der Altstandort Bahnhofstraße 4 mit der ALTIS Nr. 434 011 050 001 064 überplant. Das dem Bauleitplan beigefügte Baugrundgutachten der Geologik Wilbers & Oeder GmbH, Münster vom 30. Mai 2014 zeigt Überschreitungen des Prüfwertes nach der BBodSchVO, sodass der Verdacht einer schädlichen Bodenverände-

Regierungspräsidium Darmstadt:  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt  
Internet:  
www.rpd-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

12 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 29.04.2015 (TÖB Nr. 31)

Die Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung sowie zu Naturschutz und Landespflege werden zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Eintrag in das Altlastenkataster ist von „Fläche nicht bewertet“ in „Altlastenverdächtige Fläche“ geändert worden, da auf Grundlage der Untersuchungen nunmehr Bodenuntersuchungen vorliegen, in denen Prüfwertüberschreitungen dargestellt werden.

Im Rahmen des bodenrechtlichen Verfahrens wird die zuständige Behörde nach eingehender Prüfung an den Flächeneigentümer bzgl. Notwendiger weiterer Prüfungen herantreten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) ist nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird unter Hinweise, unter Punkt 14 auf die Fläche und zudem auf die Beachtung des Bodengutachtens vom 30.05.2014 hingewiesen. Die Ergänzung hat lediglich klarstellende Bedeutung die auf die Beteiligten keine nachteiligen Auswirkungen hat. Zudem handelt es sich hierbei um eine Änderung auf den ausdrücklichen Vorschlag Betroffener und um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der benannte Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen. Die Ergänzung hat lediglich klarstellende Bedeutung die auf die Beteiligten keine nachteiligen Auswirkungen hat. Zudem handelt es sich hierbei um eine Änderung auf den ausdrücklichen Vorschlag Betroffener und um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen.

Oberflächengewässer

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem wird bei der bauausführenden Planung entsprochen und berücksichtigt. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.

Bergaufsicht, Rohstoffsicherung und Konzessionen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.



- 2 -

zung zu prüfen ist. Da anhand des Gutachtens der Sachverhalt nicht abschließend geprüft werden kann, werde ich ein bodenschutzrechtliches Verfahren einleiten. Den Status des Altstandortes habe ich in der Altflächendatei in „Altlastenverdächtige Fläche“ geändert.

#### Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird vorgeschlagen, unter Kapitel V „Hinweise ohne Festsetzungscharakter“ folgenden Hinweis zum Immissionsschutz aufzunehmen:

Die in der Schalltechnischen Untersuchung vom 11. November 2014 zum Bebauungsplan Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz Stadt Usingen der FIRU GfI mbH, 67655 Kaiserslautern, Bericht-Nr.: P13-048/3 genannten organisatorischen Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind auf der Ebene des Durchführungsvertrages und des Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

#### Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 29. September 2003 festgesetzten und im StAnz. 39/03 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet des Stockheimer Bachs. Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Stockheimer Bachs sichergestellt sind.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Sollte eine Aussichtsplattform im Uferbereich vom Stockheimer Bach für den Backshop/Café gebaut werden, bedarf dies der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.

#### Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
  - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
  - Rohstoffsicherungskarte des HLUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
  - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
  - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
  - In der Datenbank vorliegende Informationen
  - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kar-

- 3 -

- 3 -

tenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Basierend auf dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Erloschene Konzessionen: Das Grundstück wird von der Fläche einer mehrere Landkreise umfassenden erloschenen Konzession aus den 50er Jahren zur Prospektion von Uranlagerstätten überdeckt.

In unseren Unterlagen und Datenbeständen zu dieser erloschenen Konzession konnten keine Informationen zu umgegangenen bergbaulichen/betrieblichen Aktivitäten gefunden werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine zu dieser Konzession gehörigen bergbaulichen Aktivitäten im Bereich des Plangebietes stattgefunden haben.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer erloschenen Eisen- und Manganzbergbauberechtigung überdeckt. In den vorhandenen Akten und Datenbeständen hierzu wird nichts über einstige Abbautätigkeiten berichtet.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
gez.

Rainer Ortmüller

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

FIRU mbh  
z. H. Hr. Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofstraße 22  
67665 Kaiserslautern

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**U 140-2015**  
Ihr Zeichen: Herr Michael Braun  
Ihre Nachricht vom: 07.04.2015  
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler  
Zimmernummer: 3.52  
Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133  
E-Mail: dieter.schwetzler@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 16.04.2015

Usingen,  
Bauleitplanung, Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"  
Grundstücksbewertung  
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do, 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

**13 Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst**

**Schreiben vom 16.04.2015 (TÖB Nr. 32)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Im Bebauungsplan ist unter Hinweise ohne Festsetzungscharakter ein allgemeiner Hinweis unter 15.1 aufgenommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.

33  
Staatliches Schulamt  
für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis



EINGANG	
08. Mai 2015	
Bearbeiter:	Z. d. A.

Staatliches Schulamt  
Mainzer-Tor-Anlage 8 • 61169 Friedberg

FIRU mbH  
Herrn Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

Aktenzeichen 2-2-5740-2012-0LP Usingen  
Bearbeiter/-in Eva Schiedrum/SchBü  
Durchwahl 06031 188-661  
E-Mail Eva.Schiedrum@kultus.hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom 30.03.2015  
Datum 05.05.2015

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
**Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4**  
**Abs. 2 u. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Braun,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr o. g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen. Die beigelegten Unterlagen erhalten Sie mit Dank zu meiner Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Schiedrum  
Verwaltungsassistentin

**Anlage**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ – Entwurf

Mainzer-Tor-Anlage 8 • 61169 Friedberg  
Telefon 06031 188-600  
Fax 06031 188-699

E-Mail: [poststelle.SSA.Friedberg@kultus.hessen.de](mailto:poststelle.SSA.Friedberg@kultus.hessen.de)  
Internet: [www.schulamt-friedberg.hessen.de](http://www.schulamt-friedberg.hessen.de)

Öffnungszeiten:  
Mo-Do 8.30-12.30 Uhr und 13.30-16.00 Uhr  
Freitag 8.30-12.00 Uhr  
und nach Terminvereinbarung

#### 14 Staatl. Schulamt für den Hochtaunus- u. Wetteraukreis

##### Schreiben vom 05.05.2015 (TÖB Nr. 33)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.

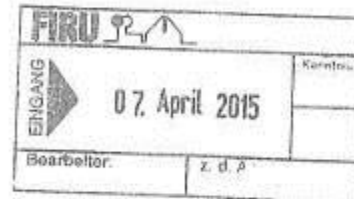
**Hessisches Baumanagement**

34



Hessisches Baumanagement • Postfach 11 11 20 • D-35366 Gießen

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern



**Regionalniederlassung Mitte**

Bearbeiter: Herr Leber  
Telefon: (0641) 9919-167  
Telefax: (0641) 9919-109  
E-mail: Ulrich.Leber@hbm.hessen.de  
Standort: Leihgesterner Weg 52; 35392 Gießen  
Geschäftszeichen: B 1325/4 434 011 - LebU  
Ihre Zeichen: PK 13-028/Br  
Ihre Nachricht vom: 30.03.2015  
Datum: 02.04.2015

**Stellungnahme als Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB  
hinsichtlich Liegenschaften des Landes Hessen**

**Bauleitplanung der Stadt Usingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich Ihrer Anfrage vom 30.03.2015 an das Hessische Baumanagement in Gießen in Bezug auf den Entwurf und die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der

Stadt:  
**Usingen**  
Stadtteil:  
**Usingen**  
B-Plan:  
**"Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"**

teile ich Ihnen mit, dass keine Belange hinsichtlich öffentlicher Bauten des Landes Hessen berührt sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Leber

Leihgesterner Weg 52 • D-35392 Gießen  
Telefon +49 0641 99 19 - 000 • Telefax +49 0641 99 19-109  
Info.Mitte@hbm.hessen.de • www.hbm.hessen.de  
Bankverbindung (HCC-hbm) • Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)  
IBAN DE 43 5005 0000 0001 0055 03 • BIC HELADEF3333

**h b m**  
Hessisches Baumanagement

**15 Hessisches Baumanagement**

**Schreiben vom 02.04.2015 (TÖB Nr. 34)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

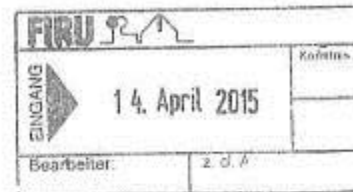
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH • Urseler Straße 44-46 • 61348 Bad Homburg

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern



Kontakt: Jürgen Fischer  
Telefon: +49 6172-962-133  
Telefax: +49 69-310749-709133  
E-Mail: juergen.fischer@syna.de

Bad Homburg, den 02.04.2015

**Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Usingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“  
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.  
2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2. BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30.03.2015, mit dem Sie uns über den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan informiert und nehmen als zuständiger Verteilungsbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

1. Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Wir bitten Sie unsere Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich in den Originalplan zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen und der Neuerrichtung einer Transformatorstation aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert. Es ist davon auszugehen dass der zukünftige zusätzliche Leistungsbedarf im Sondergebiet Handel und Dienstleistung nur mit einer neu zu errichtenden Transformatorstation zur Verfügung gestellt werden kann.

2. Hier weisen wir Sie vorsorglich darauf hin, vorab, einen geeigneten Standort für unsere Transformatorstation vorzusehen. Zur Errichtung unserer Transformatorstation ist uns ein Grundstück von 5 x 4m zur Verfügung zu stellen, welches wir käuflich erwerben.

Ein Tochterunternehmen der Süwag Energie AG



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4  
60529 Frankfurt am Main  
T +49 (0) 69 3107 - 1060  
F +49 (0) 69 3107 - 1069  
I www.syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Dr. rer. pol. Roger Himmel

Geschäftsführer:  
Bernadette Boor  
Florian Pawel

Sitz der Gesellschaft:  
Frankfurt am Main

Registergericht:  
Amtsgericht Frankfurt am Main  
HRB 74234

Steuer Nummer:  
047 243 72361

Umsatzsteuer-ID-Nummer:  
DE814303069

Bankverbindung:  
Commerzbank AG  
BLZ: 500 400 00  
Konto: 257 137 000  
IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00  
BIC: COBADE33XXX

## 16 Syna AG

### Schreiben vom 02.04.2015 (TÖB Nr. 37)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Den Anregungen wird teilweise entsprochen.

1. Der benannte Hinweis zur Beachtung der allgemeinen Regelwerke zum Schutz von Bäumen wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufgenommen.
2. Im Bebauungsplan wird kein Standort ausgewiesen, da die Festlegung einer versorgungstechnisch günstigen Fläche im Rahmen der bauausführenden Planung in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen wird. Unter Hinweise ohne Festsetzungscharakter wird dies aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Seite 2 von 3



Die Lage des Stationsgrundstückes werden wir zur gegebenen Zeit in den Bebauungsplan in der endgültigen Form „rot“ eintragen und bitten Sie, die Grundstücksfläche einschließlich des Baukörpers in die für die Höhere Verwaltungsbehörde bestimmten Originalpläne zeichnerisch und nachrichtlich zu übernehmen.

Diesbezüglich setzen Sie sich bitte mit unserem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Hörschelmann, Tel. 069-3107-2578 in Verbindung.

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Zimmer, Tel. 06172-962-137.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form, sowie den zu **erwartenden Leistungsbedarf**.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlege tiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
**Syna GmbH**

Ein Tochterunternehmen der Süwag Energie AG

41



Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

FIRU mbH  
Herr Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

Bearbeiter(in): Frau Weise  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 / 7818 - 180  
E-Mail: [ZentralePlanungND@unitymedia.de](mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de)  
Vorgangsnummer: 122314

Datum  
30.04.2015

Seite 1/1

**Bauleitplanung der Stadt Usingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen**

Sehr geehrter Herr Braun,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 25.08.2014 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

**Änderung der Adressdaten bei Unitymedia**

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: [ZentralePlanungND@unitymedia.de](mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de) oder

Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG

Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leiker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

**17 Unitymedia Hessen GmbH + Co. KG**

**Schreiben vom 30.04.2015 (TÖB Nr. 41)**

Die Stellungnahme wonach gem. Stellungnahme vom 25.08.2014 gegen die Planung keine Einwände bestehen und eigene Arbeiten oder Mitverlegungen nicht geplant sind wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.





**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz  
und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Kompetenzzentrum Baumanagement Wiesbaden  
Referat K 4 - Az 45-60-00



HAUSANSCHRIFT Moltkering 9, 65189 Wiesbaden  
POSTANSCHRIFT Postfach 5902, 65189 Wiesbaden

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr • Postfach 5902 • 65189 Wiesbaden

FIRU mbH  
Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

FIRU mbH	
EINGANG	08. April 2015
Bearbeiter:	z. d. A.

TEL +49 (0)611 799- 3506  
FAX +49 (0)611 799- 3199  
BW 4224  
E-MAIL EvaBrosinski@bundeswehr.org  
BEARBEITER RAmtfr Brosinski

DATUM 07.04.2015

BETREFF Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange;  
hier: Abgabennachricht

BEZUG Ihr Schreiben vom 30. März 2015 – Ihr Zeichen: PK 13-028/Br Bauleitplanung der Stadt  
Usingen, Vorhabenbezogener BPlan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben wurde an die seit 01. Juli 2014 zuständige Stelle, das

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Referat Infra I 3  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
E-Mail-Adresse: [baiudbwtoeb@bundeswehr.org](mailto:baiudbwtoeb@bundeswehr.org)

weitergeleitet und wird dort bearbeitet. Eventuelle Rückfragen richten Sie bitte ausschließlich  
dorthin.

Bitte löschen Sie die bisherige Adresse (Wiesbaden) aus Ihrem Verteiler.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
  
Brosinski

## 18 Wehrbereichsverwaltung IV

### Schreiben vom 07.04.2015 (TÖB Nr. 42)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.



# GEMEINDE WEHRHEIM

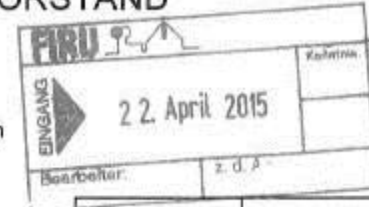
Hochtaunuskreis  
DER GEMEINDEVORSTAND



Gemeindevorstand • Postfach 11 44 • 61268 Wehrheim

FIRU mbH  
z.Hd. Herrn Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern



Dezernat I	Bauamt	
Auskunft erteilt	Herr Lauth	
Dienstgebäude	Dorfborngasse 1	
☎ Vermittlung (06081) 589-0	☎ Durchwahl (06081) 589-1603	☎ Telefax (06081) 589-4730
E-Mail	o.lauth@wehrheim.de	

Ihr Schreiben vom  
30.03.2015

Ihr Zeichen  
PK 13-028/Br

Unser Zeichen  
6/La

Datum  
20.04.2015

**Bauleitplanung der Stadt Usingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“,  
Stadtteil Usingen;  
hier: Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2  
BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den Bebauungsplanentwurf der Stadt Usingen „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“,  
haben wir zur Kenntnis genommen.  
Da Belange der Gemeinde Wehrheim von der Planung nicht berührt werden, werden keine  
Anregungen vorgebracht.

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Sommer,  
Bürgermeister

Hausanschrift: Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim

Nassauische Sparkasse Wehrheim  
Konto-Nr. 305030000, BLZ 51050015  
IBAN: DE6451050010305000000  
BIC: NASSDE33XXX

Taunus-Sparkasse  
Konto-Nr. 038000202, BLZ 61250000  
IBAN: DE0851250000038000202  
BIC: HELADEF1TSK

Zahlungen nur an die Gemeindekasse Wehrheim:

Postbank  
Konto-Nr. 25028605, BLZ 50010080  
IBAN: DE30500100600023028605  
BIC: PBNKDEFF

Sprechzeiten  
Montag bis Freitag  
von 8:00 bis 12:00 Uhr  
sowie montags von  
13:30 bis 18:00 Uhr und  
nach Vereinbarung

Frankfurter Volksbank eG  
Konto-Nr. 5637805, BLZ 50190000  
IBAN: DE2550190000005637805  
BIC: FFVBDEFF

## 19 Wehrheim

### Schreiben vom 20.04.2015 (TÖB Nr. 43)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

45

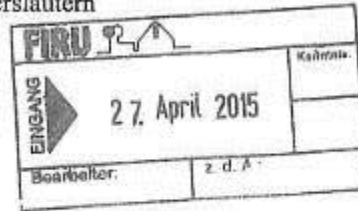
# GEMEINDE GRÄVENWIESBACH

## Der Gemeindevorstand



Grävenwiesbach - Heinzenberg - Hundstadt - Laubach - Mönstadt - Naunstadt

Gemeinde Grävenwiesbach, Bahnhofsweg 2a, 61279 Grävenwiesbach  
FIRU mbH  
Dipl.-Ing. Michael Braun  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern



Postfach 41, 61277 Grävenwiesbach Seite 1 / 1  
Ansprechpartner: Herr Kai Hildebrandt  
Amt: Bauamt  
Gebäude: Bahnhofsweg 2a  
Telefon: (0 60 86) 96 11 - 0  
Durchwahl: (0 60 86) 96 11 - 60  
Telefax: (0 60 86) 96 11 - 51  
E-Mail: bauamt@graevenwiesbach.de  
Aktenzeichen 0951100-60/1-cpl  
Grävenwiesbach, den 21. April 2015

### Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Usingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Gemeinde Grävenwiesbach werden zur o. g. Bauleitplanung weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

Bei Unklarheiten oder etwaigen Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

Claudia Paesler-Lehr

Montag:	08:30 Uhr - 12:00 Uhr	Taunus-Sparkasse	BLZ 512 500 00	Kto. 720 000 48
Dienstag:	14:00 Uhr - 18:00 Uhr	Postscheckkonto Frankfurt	BLZ 500 100 60	Kto. 220 83- 600
Mittwoch:	08:30 Uhr - 12:00 Uhr	Frankfurter Volksbank eG	BLZ 501 900 00	Kto. 212 600 1
Donnerstag:	keine Sprechzeiten	Nassauische Sparkasse Usingen	BLZ 510 500 15	Kto. 304 000 570
Freitag:	08:30 Uhr - 12:00 Uhr	Raiffeisenbank Grävenwiesbach	BLZ 500 693 45	Kto. 516 75

Internet: [www.graevenwiesbach.de](http://www.graevenwiesbach.de) - E-Mail: [gemeinde@graevenwiesbach.de](mailto:gemeinde@graevenwiesbach.de)

Spezialdruck: G:\bau\0951100-60-1-cpl\bauleitplanung\Fachmarktzentrum\0951100-60-1-cpl\bauleitplanung\Fachmarktzentrum\Fachmarktzentrum.doc

Freunde und Partner  
Amis et Partenaires



Grävenwiesbach/Ts.  
Wuenheim/Alsace

## 20 Grävenwiesbach

### Schreiben vom 21.04.2015 (TÖB Nr. 45)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



## 21 BUND Kreisverband Hochtaunuskreis

### Schreiben vom 06.05.2015 (TÖB Nr. 51)

#### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit / Vertragsabschluss:

Die Art und Weise der Bekanntmachung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird durch die Hauptsatzung die die Geschäftsordnung der Stadt umfasst festgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte ortsüblich in der Tagespresse (Usinger Anzeiger) am 25.07.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 diene einer frühen Information über die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“. Als Vorstufe zur Offenlegung eines konkreten Planentwurfs geht es um die Unterrichtung über das generelle Plankonzept, damit die Gemeinde schon in einem frühen Planungsstadium (auch) auf die privaten Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden kann, die Einfluss auf die weitere Ausarbeitung des Planentwurfs haben können. Darüber hinaus ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

In welcher Form die Gemeinde die Öffentlichkeit, mithin jeden Teil der Bevölkerung, frühzeitig unterrichtet, ist ihr gem. Gesetz freigestellt, solange die interessierten Personen die notwendigen Informationen über die Planungsziele erhalten und sich hierzu substantiell äußern können. So kann die Gemeinde eine Informationsveranstaltung durchführen oder einen Planentwurf bzw. ein Plankonzept für einen nach ihrer Einschätzung nach ausreichende Zeitraum öffentlich auslegen.

Mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in der Tagespresse und der Möglichkeit sich sowohl Vorort, im Bauamt der Stadt Usingen zu den angegebenen Öffnungszeiten als auch online auf der Webseite des damit beauftragten Planungsbüros über die Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben, wurde der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB umfänglich Rechnung getragen.

Darüber hinaus bot die durchgeführte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit eine weitere Möglichkeit sich über die Planungen zu informieren und eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden sachgerecht einer Abwägung öffentlicher und privater Belange unterzogen und den Einwänden mitgeteilt.

#### 2. Planungsanlass / Erfordernis der Planung:

Der Vorhabenstandort ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Teil des zentralen Versorgungsbereichs flächenscharf definiert. Wie in dem Verträglichkeitsgutachten auf S. 25 angeführt, ist Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzepts und Regionalen Flächennutzungsplans 2010, v.a. die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungskerne zu erhalten und zu entwickeln (vgl. RegFNP Kap. 3.4.3). „Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen des RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. (...) 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 entsprechen den Grundzügen der Planung.“ Lediglich der Usinger Innenstadt kommt im Untersuchungsraum diese privilegierte Versorgungsfunktion zu.

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumsangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet. Der Entwicklung einer Einzelhandelseinrichtung (sowohl großflächig als auch nicht großflächig) im Bereich Schleichenbach I steht auch mit der Realisierung am Neuen Marktplatz nichts entgegen.

#### 3. Lage und Größe des Planungsgebietes / Geltungsbereich:

Es ist darauf zu verweisen, dass die vorgesehene Planung keine Veränderungen am Bachlauf selbst mit sich bringt.

Bürgermeister Wernard verschiedentlich betonte, der Stadt Usingen die Hände gebunden, ein Ausstieg aus dem Projekt würde hohe Kosten verursachen zu Lasten der Stadt. Aus dieser Sachlage kann nur abgeleitet werden, dass die Beteiligung der Bürger viel zu spät einsetzt. Der in der Sache richtige Zeitpunkt wäre vor dem Vertragsabschluss mit dem Investor, denn nur dann kann die Öffentlichkeit das Veto wirkungsvoll einsetzen. Da sowohl im Magistrat als auch in der Stadtverordnetenversammlung die Stimmung für die Umsetzung der Planung besteht, wird es keine Möglichkeit geben, das Projekt noch zu vermeiden.

1 In der Beschlussvorlage X/6-2015 findet sich unter **Abwägung** ( S. 2) die Feststellung: „Um das Planverfahren zeitlich für den Investor günstig beenden zu können, soll die Offenlage zügig erfolgen, damit der Satzungsbeschluss vor der Sommerpause 2015 gefasst werden kann.“ Es geht also bei der jetzigen und auch schon vorigen Runde der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange jetzt nicht um die Bürger und darum, die Sinnhaftigkeit dieses Bauvorhabens zu diskutieren, sondern darum für die Stadt und den Investor ein finanzielles Fiasko zu vermeiden. Das hat mit Bürgerbeteiligung nichts mehr zu tun.

Dennoch werden hier einige Anmerkungen vorgenommen

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde von der Stadt Usingen die Firma FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern beauftragt. Im Weiteren beziehe ich mich auf deren Schreiben. Es kann nicht erwartet werden, dass eine solche Auftragsarbeit den Sachverhalt wirklich neutral betrachtet, sondern dass hier eine Darstellung im Sinne des Auftraggebers erfolgt.

2 Zu 1.1 Planungsanlass  
Hier wird nur die Versorgungsmöglichkeit der Bevölkerung im engen Bereich betrachtet. Diese Versorgung ist sowieso durch eine ganze Reihe von Läden des Einzelhandels Fachgeschäften sowie Großsortimenter Lidl, Aldi und DM gesichert. Für viele Bürger fehlt eine fußläufig erreichbare Nahversorgung z.B. Schleichenbach I und II. Also verfestigt das vorliegende Bauvorhaben die autoabhängige Versorgung der Bürger. Für unsere bekanntermaßen alternde Bevölkerung ist der Plan nicht zukunftsweisend.

1.2 Erfordernisse der Planung  
Wie schon in dem Schreiben zum Vorentwurf „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ dargestellt wird kein Erfordernis zur Realisierung dieses Fachmarktzentums in Usingen gesehen. Die Planung wird abgelehnt.  
Im Übrigen berichtet der Usinger Anzeiger heute (6.5.2015), dass in Neu Anspach die Errichtung von weiteren Märkten geplant werden. Auch diese sind zu viel.

3 Zu 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes/ Geltungsbereich  
Das Plangebiet liegt in einer Bachaue. Bachauen sollten wegen der Schonung der immer seltener werdenden Feuchtgebiete nicht angetastet werden. Jede Drainage in Bachauen ist schädlich für die Grundwasserführung des betroffenen Areals. Insbesondere sind Bachauen von Bebauung frei zu halten, sowohl wegen des Grundwassers als auch um dem Bach / Gewässer den nötigen Raum zu erhalten. Die Europäische Wasserrahmen-Richtlinie kann nicht umgesetzt werden, wenn den Bächen nur ein schmaler Kanal zur Verfügung gehalten wird. Die Grundregel der Wasserrahmen-Richtlinie ist, die Bäche und Flüsse in einen naturnahen Zustand zu bringen. Diesem Gebot der EU widerspricht die Planung des Fachmarktzentums. (Siehe Bachrenaturierung Stockheimer Bach einige Meter unterhalb dieses Plangebietes.) Ob die tiefgründige Bebauung in diesem Bereich wirklich das Biotop 56178 1463 Nr. 02.200 Bachsaum Stockheimer Bach nicht tangiert, bleibt zu beobachten und abzuwarten. (3.3.1 Biotopkartierung Hessen)  
Durch die Drainagen verliert der Boden die Wirkung des Wasserrückhaltens bei starken Regenereignissen. Das Wasser wird schnell abgeleitet, was die Entstehung von Hochwasser

2

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich an der Ausbildung des Bachlaufs nebst Uferrandzone keine Änderungen ergeben, wenn nicht auch die bestehenden Parkplätze verändert würden, zugunsten einer raumgreifenden Renaturierung.

Mit der Planung wird das Dachflächenwasser des Fachmarktes in den Bach geleitet, womit in diesem Bereich durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers in die städtische Kanalisation quantitativ eine Zuführung von Regenwasser gegeben ist.

Nicht alleine Renaturierungsmaßnahmen auch eine kontinuierliche Wassermenge sind maßgeblich für die Wasserqualität und die Voraussetzung für die Ansiedlung der wasseraffinen Tierarten. Somit ist auch eine Erhöhung der ständigen Wassermenge durch einen Ausbau nicht erreichbar zudem ist darauf hinzuweisen dass derzeit die Fläche versiegelt ist.

Das vorgesehene Raumkonzept des Vorhabens verlangt die im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Fläche, um die Planungen umsetzen zu können. Die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen erfordert bei der Größe des Baufeldes und dem vorgesehenen und erforderlichen Raumprogramm die dargestellte Flächeninanspruchnahme. Die städtebaulich gewollte Schaffung eines Fachmarktzentums mit den erforderlichen Stellplätzen an der vorgesehenen Stelle schließt eine offene großräumige Öffnung der innerstädtisch gelegenen bachbegleitenden Flächen aus.

#### 4. Standortalternativen:

Bereits mit Initiierung des Wettbewerbs für den Neuen Marktplatz im Jahr 2005 durch die Politik war die Bebauung des Bereiches mit großflächigen Gebäuden als Zielvorstellung gegeben.

Wie bereits erläutert, kommt die Usinger Innenstadt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezählten Voraussetzungen hinzuweisen wonach das Areal hinsichtlich der Anforderungen an einen Standort für ein innerstädtisches Projekt mit einer Mischung von Handel und Dienstleistung alle nötigen Voraussetzungen erfüllt. 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.

In der Bahnhofstraße wird zudem eine Bushaltestelle errichtet werden, die der Nutzung entsprechend dimensioniert sein wird und nicht wie in der aktuellen Situation abgelegen verortet ist (Angstrum). Bei dem aktuellen Busbahnhof handelt es sich um einen großflächigen Bereich, der im Tagesverlauf bis auf wenige Wartezeiten nur minder genutzt wird. Hierbei handelt es sich letztlich um eine monofunktionale und suboptimale Nutzungsgestaltung. Darüber hinaus wird auch das Areal des leerstehenden ehem. Autohauses durch die neue Bebauung aufgewertet.

#### 5. Planinhalte:

Das Vorhaben sieht auf dem nördlichen Gebäudekomplex eine Dachbegrünung vor. Auf dem südlichen Gebäudekomplex kann eine Photovoltaikanlage umgesetzt werden, abhängig von der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einer solchen Anlage.

Der Gebäudeausbau wird nach dem aktuellen Stand der Technik für Gewerbeimmobilien umgesetzt und wird den Standardanforderungen für Gewerbebauten entsprechend eingehalten.

Zudem wurde der Anteil der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so groß wie möglich angesetzt. Hierzu sind unter anderem die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung zur Begrünung der Hangfläche im Norden des Plangebietes (Anlage von Biotopstrukturen, Steinschüttungen, Sukzessionsfläche, Anpflanzung standortgerechter Sträucher),
- Festsetzung zur Begrünung der Dachfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes auf mindestens 30% der Fläche. Weiterhin gilt es festzustellen, dass eine Dachbegrünung auf der Dachfläche des Versorgermarktes vor dem Hintergrund der damit verbundenen konstruktiven Anpassungen nicht umsetzbar ist, da dies mit umfangreichen statischen Anpassungen verbunden wäre, die einem wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb des Fachmarktes entgegenstehen würden. Daher wird an dieser Stelle auf eine Dachbegrünung verzichtet.
- Festsetzungen zu Anpflanzungen am Ufersaum des Stockheimer Bachs sowie in den dafür festgesetzten

3

in tiefer gelegenen Bereichen fördert. Ein wirksamer Hochwasserschutz beginnt mit der Verbesserung der Wasserspeicherkapazität im Oberlauf der Flusssysteme, hier des Flusssystem Main/Rhein.

Siehe hierzu auch 3.3.4 Hochwasserschutz

4

Zu 2.2 Standortalternativen

Hier werden die Vorteile des Baugebietes für das Vorhaben dargestellt. Der Fokus liegt auf den marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten in dieser städtebaulichen Lage. Die bisherige Nutzung wird als „städtebaulich minderwertige Nutzung“ bezeichnet (Absatz 3). Seit vielen Jahren wird der westliche Teil dieser Fläche als Busbahnhof genutzt. Diese Nutzung dient dem Gemeinwohl. Sie dient dem dringend nötigen ÖPNV. Die vorliegende Planung zerstört aus marktwirtschaftlichem Denken diese dringend notwendige, sehr gelungene Situation für den Busbahnhof. In fußläufig erreichbarer Umgebung ist kein Areal als Ersatz für diesen Verlust in Sicht, das erlauben könnte, einen wenigstens ähnlichen Umsteige-Busbahnhof zu realisieren. Hier siegt Marktwirtschaft über Gemeinwohl.

Zu 4 Planinhalte

In diesem Abschnitt wird die bauliche Nutzung des Geländes beschrieben. Es wird begrüßt, dass neben dem Lift, der den Neuen Marktplatz mit dem Alten Marktplatz verbinden soll, in dem überarbeiteten Plan beide heute existierenden Fußwege – wohl in etwas veränderter Form - erhalten bleiben.

Leider wird keine Vorgabe zu der energetischen Qualität der zu erstellenden Gebäude getroffen. Lediglich wird im Antwortschreiben des Vorhabenträgers auf meine Eingabe zu dem Vorentwurf geantwortet, dass nach der geltenden Bauvorschriften gearbeitet werde. Davon gehen wir sowieso aus. Nun ist ja allgemein bekannt, dass diese Vorschrift hinter dem nach dem Stand der Technik tatsächlich Möglichen deutlich zurück bleibt. Usingen ist erfreulicherweise den „100 Kommunen für den Klimaschutz“ beigetreten. Deshalb und wegen der allgemein wachsenden Einsicht, dass dringend mehr Klimaschutz anzustreben ist, hätte hier die Stadt Usingen deutlichere Ambitionen zeigen können als es das Pflichtprogramm vorschreibt.

Insbesondere wird die Vorgabe zur Installationen von Fotovoltaik-Anlagen vermisst. Der am Gebäude selbst solar erzeugte Strom kann wenigstens einen Teil des im Gebäude verbrauchten Stroms anbieten. Neue Fördermöglichkeiten für diesen Planungsfall wurden kürzlich herausgegeben.

Auch sollten Kollektoren bedacht werden, um Wärme und Warmwasser solar bereit zu stellen.

Es werden zwar im Planungsgebiet viele QM Fläche versiegelt/weggenommen, doch was wird der Natur, unserer Lebenswelt, wieder zurückgegeben?

Es wird begrüßt, dass wenigstens ein Teil der Dachflächen mit Dachbegrünung belegt wird.

6

Zu 4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Hier ergibt sich ein weiterer Punkt, warum das Plangebiet für die Bebauung mit zwei besucherintensiven Gebäuden zu klein ist (Die Problematik der Einengung des Stockheimer Baches und der Widerspruch zu den EG-WRRRL siehe oben.)

Die Fläche reicht nicht aus, um die gesetzlich vorgeschriebenen Zahl an Parkplätzen bereitzustellen. Es fehlen 80 – 100 Stellplätze, dazu reicht die Fläche nicht. Der Zwölften Procom Invest GmbH & KG wird keine Ablösesumme der Parkplätze in Rechnung gestellt. Das ist ein herber Verlust für die knappen Finanzen der Stadt Usingen.

7

Zu 4.6.1.1 / auch 8.4.1.1 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

3

Bereichen.

- Festsetzungen zum Erhalt und der Entwicklung von Vegetationsbeständen, hier insbesondere:
  - a. Entwicklung der Hangfläche am Nordrand des Plangebietes,
  - b. Festsetzung von Anpflanzflächen für standortheimische Bäume und Sträucher,
  - c. Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen,
  - d. Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen,
  - e. Festsetzung zu Artenschutzmaßnahmen.

Trotz der Auswirkungen des Planvorhabens im Sinne einer innerstädtischen verdichteten Bebauung wird mit den Ökokontomaßnahmen und den naturschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen eine substantielle Verbesserung vollzogen werden.

#### 6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze:

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besucherdichten) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermärkte öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Mit Zustimmung wird gelesen, dass in der anzulegenden Biotopstruktur 20% der sonnigen Fläche mit „einer Steinschüttung zu versehen“ ist. So könnte wärmeliebenden Echsen ein neuer Lebensraum angeboten werden. (Bezugnehmend auf 7.3.3)  
Auch wärmeliebende Pflanzen können hier angesiedelt werden, Hauswurz, Fetthenne etc., die die leidende Insektenpopulation unterstützen.

Zu 7.1.2.2

7 In der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wurden keine **Insekten** aufgenommen. Dies ist nachzuholen. Insbesondere sind die Eiablageplätze oder Larven der Insekten Schmetterlinge und blütenbestäubende Insekten zu ermitteln und Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die **Fledermauspopulationen** müssen noch aufgenommen werden. Wie aus anderen Untersuchungen bekannt ist, gibt es in Usingen eine Reihe von Fledermausarten. Einige jagen während der Dämmerung gerade auch zwischen alten Bäumen und an Bestandsrändern oder auch über Wasserflächen. Wasserfledermaus z.B. am Hattsteinweiher oder Großer Abendsegler über den Feldern/Wiesen östlich der B 456. Eine genaue Untersuchung ist daher im Bereich des Plangebietes erforderlich.

7.1.3.3 Altstandorte und Altablagerungen

8 Zitat aus 7.3.2.2  
„Daher werden diese Bereiche durch Bestandserhalts-Festsetzungen soweit möglich aus der Nutzung genommen.“

7 Fledermaus-Wochenstuben können durchaus in Höhlen der dicken Baumstämme vorhanden sein. Es genügt nicht, nur im Frühjahr das Areal auf mögliches Fledermausvorkommen zu untersuchen. Eine Untersuchung muss auch im Herbst während der Paarungszeit erfolgen.

Im westlichen Teil des Planungsgebiets leben Bäume von 50cm bis 80cm Durchmesser.

Sollte wirklich die Bautätigkeit einsetzen, sind diese Bäume zu erhalten. Sie müssen geschützt werden und unverletzt bleiben.

Zu 7.3.1.3

9 Zur Verminderung des Verkehrslärms wird vorgeschlagen, in der Untergasse, Obergasse, Kreuzgasse und Zizzergasse ein Tempolimit von 30 km/h vorzusehen. Diese Festsetzung wird unterstützt.

Zu 7.3.5

8 Das Plangebiet ist zu einem Teil schon versiegelt, dennoch wird der versiegelte Bereich um 0,37ha vergrößert.  
Im östlichen Bereich, ehemals Autohaus von Opel, lag in früheren Jahren eine Tankstelle. Das Plangebiet ist also gründlich auf Reste dieser früheren Nutzung zu untersuchen und alle möglicherweise verbliebenen Reste, etwa Rohrleitungen, Tanks oder Tankteile sind zu entfernen. Weiter ist der Erdaushub auf Schadstoffe zu untersuchen. Auf keinen Fall darf der kontaminierte Aushub mit frischem Material vermischt werden, um die Belastung unter die Grenzwerte zu drücken. Belastetes Material muss entsprechend der Belastungshöhe und -stoffe auf entsprechende Sonderdeponien gebracht werden.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass mit der Umsetzung der Planung keine Einengung des Stockheimer Baches einhergeht. Das Flussbett bleibt in seiner vorhandenen Ausdehnung erhalten. Grundsätzlich gilt, dass §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten sind (vgl. hierzu Stellungnahme des RP Darmstadt).

7. Artenschutz:

In Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde am 13.08.2014 der Untersuchungsumfang mit der Unteren Naturschutzbehörde und den übrigen Verfahrensträgern beim Scopingtermin besprochen. Im Rahmen des Verfahrens wurde keine Erfassung der Insekten - mit Ausnahme des Makrozoobenthos im Stockheimer Bach – im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung gefordert.

Aufgrund der Lage und Vegetationsausstattung ist auch nicht mit einer bedeutenden Population an streng geschützten Insektenarten im Plangebiet zu rechnen.

Eine vollständige faunistische Erfassung war aufgrund der Jahreszeit (insbesondere der Brutzeit von Vögeln) nicht möglich. Daher wurde nur eine Potentialabschätzung, welche Arten hier vorkommen könnten, vorgenommen werden.

Die faunistische Erfassung wird vor dem eigentlichen Eingriff im Frühjahr nachgeholt werden. Kartierungen der Vogelfauna und der Fledermausfauna sind in 2015 bereits in Bearbeitung.

Die Bäume im westlichen Teilbereich können nicht erhalten werden. Unter Abwägung aller Belange werden daher die geplanten Festsetzungen beibehalten.

8. Boden und Bodenbelastungen:

Es wurde ein Gutachten von GEOlogik mit Stand Mai 2014 erstellt, welches als Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan auch Bestandteil der Offenlage war.

Der Eintrag in das Altlastenkataster ist von „Fläche nicht bewertet“ in „Altlastenverdächtige Fläche“ geändert worden, da auf Grundlage der Untersuchungen nunmehr Bodenuntersuchungen vorliegen, in denen Prüfwertüberschreitungen dargestellt werden.

Im Rahmen des bodenrechtlichen Verfahrens wird die zuständige Behörde nach eingehender Prüfung an den Flächeneigentümer bzgl. Notwendiger weiterer Prüfungen herantreten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) ist nicht erforderlich.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird allerdings auf den bestehende Altstandort (ALTIS-Nr.: 434.011.050.001.064, Flurstücksnummer: 445/2) sowie auf die Beachtung des Bodengutachtens hingewiesen.

9. Verminderung Verkehrslärm:

Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

10. Stockheimer Bach / Leitungssysteme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit Leitungen verlegt werden müssen, wird dies nach dem Stand der Technik erfolgen. Die Verbesserung der Flächen des Baches außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

11. Ausleuchtung des Marktgebietes:

In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wird darauf verwiesen, dass für die Ausleuchtung der bebauten Bereiche eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik empfohlen wird.

12. Vorgaben zur Anpflanzung:

10 Der Stockheimer Bach wurde im vergangenen Herbst in einem Bereich etwa 500m – 700m unterhalb des Plangebietes renaturiert. Dabei fiel einiger Erdaushub an, der anderweitig verbraucht wurde. Es stellte sich heraus, dass diese Erde so hoch belastet ist, dass sie nicht auf landwirtschaftliche Nutzflächen ausgebracht werden kann. Die Schadstoffe sind wahrscheinlich aus den obenliegenden Arealen mit dem Wasser des Stockheimer Baches hierher verfrachtet worden. Es könnte z.B. auch sein, dass sie aus der ehemaligen Tankstelle stammen. Auch andere Verursacher sind möglich.  
Hier wird auch darauf hingewiesen, dass der Stockheimer Bach während sommerlicher Wärmeperioden zu einem kleinen Rinnsal schrumpft. Im Bereich der Fußgängerbrücke am Kindergarten erhebt sich aus dem Bach ein übler Gestank. Die Ursache sind Schadstoffe. Gerade in diesem Bereich fließen durch mehrere Rohre Einleitungen in den Bach. Auf der linken Bachseite soll dieses Leitungssystem im Zuge der neuen Überbauung neu geordnet werden. Alle Leitungen sind an die Kanalisation anzuschließen.  
Die rechts gelegenen Einleitungen, auch wenn sie nicht jetzt im Planungsbereich liegen, müssen so bald als möglich auch entfernt und die Rohre an die Kanalisation angeschlossen werden.

Der Stockheimer Bach ist ab dem Einfluss des Eschbach als FFH-Gebiet eingestuft. Es ist darauf zu achten, dass das Wasser des Stockheimer Baches auch im Oberlauf gute Qualität bekommt, die Uferbereiche sind schadstofffrei zu halten. Das FFH-Gebiet ist vor Verunreinigungen aus dem Oberlauf zu schützen.

11 Zu 8.3.2  
Die Ausleuchtung des Marktgebietes ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollten LED-Leuchten zum Einsatz kommen, die wenig Strom benötigen nach dem Stand der Technik. Es sollten Lampen verwendet werden, die insbesondere Insekten sowie andere Tiere nicht in Mitleidenschaft ziehen.

12 Zu 8.4.  
Die Vorgabe einer Anpflanzung eines Ufersaumes aus standortgerechten Büschen und Bäumen wird begrüßt. Könnten nicht auch die eine oder andere Vogel-Kirsche oder besonders Kornelkirsche in diesen Bereichen angepflanzt werden? Diese früh blühenden Arten sind für Hummeln und Bienen sehr wichtig, ihre Früchte dienen den Vögeln. Auch Roter und Schwarzer Holunder sind sinnvoll. Siehe auch 8.3.1  
Entlang des Stockheimer Bache blühen im Augenblick, Ende April, Vogel-Kirschen. Bei der Neuanpflanzungen sind diese teilweise noch sehr jungen Bäume zu erhalten. Ihnen ist ausreichend Entwicklungsraum im Kronenraum zu belassen.

Soweit zum Gutachten der Firma FIRU

13 Verkehr  
Das Verkehrsgutachten zum Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz stellt fest, dass auch schon heute vor dem Bau des Fachmarktzentums der Verkehr in der Innenstadt nur zäh fließt.  
Durch das von uns abgelehnte Fachmarktzentrum entsteht ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von über 5000 KFZ/t. Auch der Nichtmotorisierte Verkehr, Fußgänger und Fahrradfahrer nimmt zu.  
Das Verkehrsgutachten muss alle Verkehrsarten in den Blick nehmen und Lösungsvorschläge anbieten. Vor allem muss auch während der Bauphase der Verkehr ordnungsgemäß fließen.

An dieser Stelle werden die zum Vorentwurf der Planung schon einmal aufgeführten Bedenken nochmals vorgebracht.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen sind in Abstimmung mit der Stadt Usingen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entwickelt worden. Bei den ausgewählten Pflanzenarten handelt es sich um standortgerechte Arten, die sich aus Sicht des Fachgutachters als am geeignetsten darstellen.  
Vor diesem Hintergrund wird aktuell kein Erfordernis gesehen, um die vorgesehenen Festsetzungen anzupassen.

### 13. Verkehr:

Die Ergebnisse werden vom Fachgutachter wie folgt zusammengefasst.

Die Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG beabsichtigt den Neubau des Fachmarktzentums „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 Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ in Usingen geplante Parkplatz mit 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 Fachmarktzentums „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 Nachmittagspitzenstunde 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 Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ ist die heute ohne Lichtsignalanlage (LSA) geregelte Einmündung Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“ auszubauen. 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 / Obergasse (1) gewährleistet unabhängig vom Planungsvorhaben in der gegenwärtigen Ausbauform 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 / Obergasse (1). Eine Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem kleinen Kreisverkehr könnte zu einer spürbaren Verbesserung der Verkehrsqualität bzw. Leistungsfähigkeit beitragen (Qualitätsstufe A in der Vormittagspitzenstunde 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 Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ gewährleisten.

Die Knotenpunkte Kreuzgasse / Zitzergasse (3) und Bahnhofstraße / Wilhelmstraße / Zitzergasse (4) im Stadtkern von Usingen gewährleisten unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ (Planfall 2020) eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung. Am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Wilhelmstraße / Zitzergasse (4) kann trotzdem ein Rückstau bis in den benachbarten Knotenpunktbereich Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“ (5) auftreten.

Von einem zusätzlichen straßenseitigen Anschluss des Fachmarktzentums „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 Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ in/ aus Richtung Westen (etwa 25 % des gesamten vorhabenbedingten Neuverkehrs). Die daraus resultierende Verkehrsentlastung der vier hochbelasteten Knotenpunkte im Stadtkern



Das Fachmarktzentrum am Neuen Marktplatz wird laut Berechnung des Büros Köhler und Kaufmann 5010 Beschäftigte und Kunden/Besucher in das Areal bringen. (S. 2) Ein großer Teil dieser Personen wird mit dem PKW anreisen, ein anderer, kleinerer auch mit dem ÖPNV. Das motorisierte Verkehrsaufkommen wird erheblich steigen, wie auch den angegebenen Messungen und Hochrechnungen auf das Jahr 2020. „Das vorhabenbedingte werktägliche Verkehrsaufkommen Neuer Marktplatz Usingen (Planung) induziert 4.737 KFZ-Fahrten. Dieser neu verursachte Verkehr kumuliert zu dem Verkehr, der schon heute im Bereich der Bahnhofstraße Höhe zukünftiger Einfahrt Fachmarktzentrum herrscht. Für ein solches Verkehrsaufkommen ist die Bahnhofstraße zu schmal und es werden von unserer Seite erhebliche Probleme gesehen.

Weiter steigt auch der abfließende und zufließende Verkehr so erheblich, dass in den sehr engen Straßen der Altstadt überall die Verkehrsbelastung unzumutbar wachsen würde. Die VKT selbst stellt fest, dass die Wilhelmstraße diesem enorm erhöhten Verkehr nicht gewachsen ist.

Die bestehende Verkehrsregelung weist an der Ecke Obergasse/Kreuzgasse eine abknickende Vorfahrt auf. Diese Regelung wurde vor vielen Jahre getroffen, um im Stadtkern eine Geschwindigkeitsbegrenzung zu erreichen. Dieses Ziel wurde erreicht. Mit der neuen Planung wird die Verkehrsbelastung allgemein durch den neu induzierten Ziel- und Quellverkehr steigen und es gibt Überlegungen, die Vorfahrtsregelung zu ändern, sprich dem geradeaus fahrenden Verkehr Obergasse/Kreuzgasse Vorrang zu gewähren. Diese Regelung ist keine zielführende Option. Es steht zu befürchten, dass dann wieder – wie früher – in den verkehrsarmen Zeiten mit erheblich erhöhter Geschwindigkeit durch die Obergasse/Altstadt gefahren wird.

Es wird im Gutachten der Gedanke nahe gelegt, dass die Nord-Ost-Umgehung dieses Verkehrsproblem entscheidend mildern könne. Aus unserer Sicht hat dieses innerstädtische sensible Gebiet Neuer Marktplatz nichts mit der Umgehungsstraße zu tun. Es handelt sich hier um Ziel- und Quellverkehre, die nicht auf einen Kordon nach außen verlegbar sind – schließlich wollen die Kunden und Beschäftigten explizit hierher gelangen.

Auch diese völlig unbefriedigende und wohl auch nicht auflösbare Verkehrssituation könnte ein Grund sein, dieses Fachmarktzentrum – wenn man denn noch eines in Usingen bräuchte – in die Nähe der Wohngebiete Schleichenbach I und Schleichenbach II zu platzieren.

Es wurde vorgeschlagen, an der Ecke Obergasse, Untergasse, Wilhelmstraße eine Lichtsignalanlage (LSA) zu installieren. Diese Idee ist nicht neu. Eine LSA kann den Verkehr takten und damit allen Verkehrsteilnehmern gleiches Recht zukommen lassen. Abnehmen wird der Verkehr dadurch nicht.

Zusätzlich kritisch wird die Situation in der Bahnhofstraße, wenn dort die dringend erforderlichen Bushaltestellen eingerichtet werden. Wo sollen sie liegen. Für die Fahrgäste muss ein befriedigend großer Raum vorgesehen werden, an dem in Ruhe und geschützt vor Unfällen gewartet werden kann, bis der Bus vorfährt. Wenn zu Schulbeginn und bei Schulschluss die Schüler zur Haltestelle strömen, braucht es weites Platzangebot. Mit einer Wartepattform in der Breite eines Bürgersteiges kommt man hier nicht aus. Auch ist das

6

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 Verkehrsentslastung 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 Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ (Planfall 2020) gewährleistet wäre.

Im Verkehrsgutachten wird weiterhin zum Knotenpunkt Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“ festgestellt, dass der Knotenpunkt in der geplanten Ausbauf orm als Knotenpunkt ohne LSA (mit Vorfahrtsstraße: Bahnhofstraße) rechnerisch gerade noch eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des prognostizierten Verkehrsaufkommens (Planfall 2020) mit Qualitätsstufe B in der Vormittagsspitzenstunde und mit Qualitätsstufe D in der Nachmittagsspitzenstunde. Nachmittags erreicht der Knotenpunkt ohne Berücksichtigung der separaten Zufahrt auf den Parkplatz des Lebensmittelmarktes in der Bahnhofstraße seine Kapazitätsgrenze. Unter Berücksichtigung dieser direkten, zusätzlichen Zufahrt sinkt die Leistungsfähigkeit der Einmündung auf die Qualitätsstufe E in der Nachmittagsspitzenstunde. Aufgrund der verlagerten Verkehre des Rechtsabbiegers in der Zufahrt Bahnhofstraße Ost auf den Geradeausstrom blockiert dieser den Linksabbiegestrom der Zufahrt „Neuer Marktplatz“. In der Knotenpunktzufahrt Zufahrt „Neuer Marktplatz“ stellt sich ein moderater Rückstau ein. Der Westfelder Weg wird in keiner Weise überstaut.

Unter verfahrenskonformer Einrechnung des Mitnahmeeffekts von 5 % und unter Berücksichtigung der Reduzierung des heute vorhandenen Verkehrs der Bestandsnutzungen um pauschal  $\frac{2}{3}$  gewährleistet der Anschluss des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ als vorfahrtsgeregelte Einmündung (wie geplant) gemäß Neuberechnung eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung mit Qualitätsstufe D in der Nachmittagsspitzenstunde. Die mittlere Wartezeit des für die Einstufung der Qualität des Verkehrsablaufs maßgebenden Linksabbiegerstroms vom „Neuen Marktplatz“ in die Bahnhofstraße beträgt 43 Sekunden und liegt damit nur 2 Sekunden unterhalb des Grenzwertes von 45 Sekunden der Qualitätsstufe D. Die mittleren Wartezeiten der Hauptverkehrsströme in der Bahnhofstraße liegen – wie auch nach der Berechnung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft – dagegen unter 10 Sekunden (Qualitätsstufe A), so dass Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs in der Bahnhofstraße grundsätzlich nicht zu erwarten sind.

#### Knotenpunkt Kreuzgasse / Obergasse:

Der Knotenpunkt Kreuzgasse/ Obergasse gewährleistet gemäß der Leistungsfähigkeitsuntersuchung unter Beibehaltung der gegenwärtigen Verkehrsführung mit abknickender Vorfahrtsstraße keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Neuverkehrs. Eine Änderung der Vorfahrtsregelung zu Gunsten der durchgehenden Fahrbeziehung (geradeaus) im Zuge der Obergasse gewährleistet eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs mit Qualitätsstufe D am Gesamtknoten, lässt allerdings in Folge der wartepflichtigen Linksabbieger in die Kreuzgasse Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs in der Obergasse unterhalb der Kreuzgasse erwarten (wie in Kapitel 4 und Kapitel 6 des Fachgutachtens Verkehr ausgeführt). Aufgrund der beengten örtlichen Randbedingungen im Stadtkern von Usingen sind alternative (ggf. bauliche) Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs nicht realisierbar. Infolgedessen stellt die vorgeschlagene Änderung der Vorfahrtsregelung die einzig verträgliche und fachlich geprüfte Möglichkeit dar, eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund wird an dieser Stelle auf die fachlich geprüfte und umsetzbare Lösungsmöglichkeit zur Herstellung einer adäquaten Leistungsfähigkeit hingewiesen.

#### LSA Ecke Obergasse, Untergasse, Wilhelmstraße:

Im Rahmen des Fachgutachtens Verkehr zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ in Usingen wurde festgestellt, dass der vorfahrtsgeregelte Knotenpunkt Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse bereits in der Analyse 2014 den vorhandenen Verkehr in der bestehenden Ausbauf orm nicht mehr leistungsfähig abwickeln kann (Qualitätsstufe E bzw. F). Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung beinhaltet die Vorplanung des Knotenpunktes als Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage (LSA) sowie die zugehörige Signalprogrammplanung.

Der Knotenpunkt Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse wird in der Analyse 2014 werktäglich von rund 21.000 Kfz befahren und im Planfall 2020 von rund 22.000 Kfz. Die Hauptbelastungen liegen auf den Knotenströmen der Bundesstraße B275 (Untergasse – Obergasse), aber auch die Abbiegeströme der Wilhelmstraße (ebenefalls B275) sind stark belastet.

Umsteigen von einem Bus zum anderen hier zu gewährleisten, wofür eine befriedigend lange Haltestelle erforderlich ist. Der ÖPNV sollte Vorrang vor dem MIV haben.

In der Planung werden die Fahrradfahrer nicht berücksichtigt. Stabile Fahrradständer sind aufzustellen in der Nähe der Eingänge zu den Märkten etc.

Gez.: Doris Warlich  
6.5.2015

Weitere Bemerkungen seien hier angefügt: Am 5.5.2015 informiert das Rathaus Usingen, dass zum Thema „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ „Termine für Sondersitzungen benötigt (werden), um alle Fristen einzuhalten“. Festgesetzt werden für den Magistrat der 22.6. 2015, für die Gremien VBS/HFA/WULF der 24.6.2015 und für die Stadtverordnetenversammlung der 29.6. 2015.

Der Abgabetermin für die Vorschläge/Einwendungen der Öffentlichkeit zum Entwurf „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ ist der 7. 5.2015. Unter hohem Zeitdruck müssen nun alle Einwendungen in den Entwurf eingearbeitet werden. Wann erhalten die Volksvertreter dann den überarbeiteten Entwurf, in den die Anregungen und Kritikpunkte aus der Öffentlichkeit eingearbeitet wurde? Wieviel Zeit erhalten die Entscheider/ die Stadtverordneten für eine gründliche Beschäftigung mit den neuen Gesichtspunkten und zu deren Diskussion in den Fraktionen? Dieser Zeitdruck widerspricht den Grundsätzen von demokratischer Willens- und Meinungsbildung.

Es haben sich seit etwa einer Woche Bürgerinnen und Bürger zusammengefunden, die eine Unterschriftenliste gegen das Fachmarktzentrum initiiert haben. Werden diese Bürger gehört werden und werden ihre Bedenken ernst genommen? Wann soll dies geschehen?

Gez.: Doris Warlich  
6.5. 2015

13

Für die Vor- und Nachmittagsspitzenstunden wurden Signalprogramme für die Umlaufzeiten  $t_U = 60s$ ,  $t_U = 72s$  und  $t_U = 90s$  entworfen. Die geplante Signalsteuerung sieht eine Phaseneinteilung mit zwei Phasen vor, in denen die Fußgänger jeweils parallel zum Kfz-Verkehr signaltechnisch gesichert geführt werden. In einer dritten Phase kann im Bedarfsfall der aus der direkt am Knotenpunkt gelegenen Bushaltestelle „Schloßplatz“ ausfahrende Bus in Form einer Busschleuse gegenüber dem zurück-gehaltenen Kfz-Verkehr der Untergasse bevorrechtigt werden. Eine solche Busbeschleunigung ist aus Sicht des Verkehrsverbands Hochtaunuskreis (VHT) aufgrund der künftig steigenden Bedeutung der Bushaltestelle „Schloßplatz“ notwendig. Im Ergebnis der Kapazitätsüberprüfung kann sowohl in der Analyse 2014, als auch im Planfall 2020 in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde am Knotenpunkt Wilhelmstraße / Untergasse / Oberkasse die Qualitätsstufe B erreicht werden. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung ohne Rückstau in die Nachbarknotenpunkte ist damit gegeben.

Durch das Verkehrsgutachten zum Fachmarktzentrum sowie den ergänzenden Knotenpunktüberlegungen werden sachlich fundierte und realisierbare Lösungen aufgezeigt.

#### Bushaltestelle Bahnhofstraße:

Die in der Bahnhofstraße gemäß Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) vorgesehenen Bushaltestellenpositionen können entsprechend den Einsatzgrenzen für die Anlage von Haltestellenkaps (Halten am Fahrbahnrand) an zweistreifigen Hauptverkehrsstraßen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) entsprechend dem prognostizierten Spitzenstundenverkehr und des vorhandenen Bustaktes verträglich als Bushaltestellenkap bzw. mit Halten auf der Fahrbahn ausgebildet werden. Die Einsatzbereiche (nach HBS) leiten sich aus den Einflüssen der Haltestellenform auf den fließenden Kraftfahrzeugverkehr ab. Dementsprechend werden durch die auf der Fahrbahn haltenden Busse nur kurzzeitige Verzögerungen im Kraftfahrzeugverkehr erwartet.

Ergänzend ist hierzu auf Grundlage einer Stellungnahme des Verkehrsverbandes Hochtaunus (VHT) festzustellen, dass um die verkehrliche Belastung in der Bahnhofstraße zu begrenzen, im Busverkehr eine veränderte Linienführung denkbar ist. Die Fahrten der Buslinien 62 und 63/64 könnten miteinander verknüpft und von der Haltestelle „Bahnhof“ über „Am Riedborn“ zur Stadthalle und weiter Richtung Merzhäuser Weg geführt werden. Die Bahnhofstraße könnte dadurch um eine Fahrt pro Stunde bzw. ca. 18 Fahrten pro Tag entlastet werden, ohne dass sich eine Minderung der Verbindungsqualität hieraus ergäbe. Die Andienung des Alten Marktplatzes von/in Richtung Merzhäuser Weg wäre dann allerdings nicht mehr möglich. Voraussetzung dafür wäre die dauerhafte Einrichtung einer Haltestelle im Stockheimer Weg (in Richtung Usingen) um eine Zustiegsmöglichkeit im Umfeld der Stadthalle in Richtung des Usinger Bahnhofs bzw. der Kernstadt zu gewährleisten.

An dieser Stelle sollte betont werden, dass die Buslinien in Usingen im Tagesverlauf grundsätzlich im 120-Min.-Takt verkehren. Lediglich in der Verkehrsspitze zwischen 7 und 8 Uhr sowie zwischen 13 und 14 Uhr ist im Rahmen des Schülerverkehrs eine deutlich höhere Fahrtenzahl zugrunde zu legen. Der VHT beabsichtigt allerdings, die heute ab dem Neuen Marktplatz verkehrenden Zusatzfahrten (Schülerverkehr) nicht mehr in die Bahnhofstraße zu führen, sondern über die Untergasse und Neutorstraße verkehren zu lassen, so dass auch hierdurch eine Entlastungswirkung erzielt werden kann.

#### 14. Weitere Anmerkungen:

Es wird darauf verwiesen, dass die Vorgehensweise zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches in Einklang steht.

**Sozialdemokratische Partei Deutschland  
SPD-Fraktion Usingen**



SPD-Fraktion Usingen • Emminghausstr. 25 • 61250 Usingen

Bauamt  
der Stadt Usingen  
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

05.05.2015

**Stellungnahme der SPD-Fraktion**

Die SPD-Fraktion nimmt zur beabsichtigten Planung „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ in Usingen zu folgenden Punkten Stellung:

Fußläufige Verbindung Alter Marktplatz – Neuer Marktplatz

Wir begrüßen es, dass die - auch von unserer Seite vorgebrachte - Kritik an der in der ersten Planung fehlenden fußläufigen Verbindung aufgegriffen wurde und eine entsprechende Verbindung jetzt vorgesehen ist. Damit besteht bei Sperrung des Treppenhauses/Fahrstuhls, aus welchen Gründen auch immer, weiterhin eine begehbare Verbindung zwischen neuem und altem Marktplatz. Und für Fußgänger, die Probleme mit Treppenhäusern oder Fahrstühlen haben, ist eine Ausweichmöglichkeit gegeben.

Städteplanerische Außengestaltung

Die Gebäude sollten in der Außengestaltung in die Umgebung eingepasst werden. Speziell das Fachmarktzentrum ist in der Blickrichtung auf den alten Marktplatz der vorhandenen Bebauung anzupassen. Sichtbeton ist zu vermeiden.

Fotovoltaik

Auf dem Gebäude des Lebensmittelmarktes ist zur Senkung des Bezugs von Strom aus dem öffentlichen Netz eine Fotovoltaikanlage zu installieren. Zur Erreichung der Energiewende sind ehrgeizige Ziele vorgegeben. Um zur Umsetzung beizutragen, ist es notwendig, alle sich bietenden Gelegenheiten zu nutzen, durch Erstellung und Nutzung entsprechender Anlagen einen Teil zur Zielerreichung beizutragen. Um den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes zu erhöhen, ist überschüssiger Strom zu speichern. Und selbst erzeugter und selbstgenutzter Strom muss nicht erst auf neuen Trassen durch neu zu bauende Leitungen herangeführt werden.

SPD-Fraktion Usingen  
Emminghausstr. 25  
61250 Usingen

Telefon: 06081 688897  
Email: mueller-usingen@t.usingen.de

Frankfurter Volksbank  
Konto Nr. 585807  
BLZ 501 900 00  
IBAN DE4950190000000585807  
SWIFT-BIC FFVBDEFF

**22 Sozialdemokratische Partei Deutschland SPD-Fraktion Usingen**

**Schreiben vom 05.05.2015 (Ö Nr. 1)**

Fußläufige Anbindung Alter Marktplatz – Neuer Marktplatz

Die Stellungnahme wird zur zustimmend Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Städteplanerische Außengestaltung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ sowie die Ausführungen im Durchführungsvertrag sehen eine Putzfassade in hellen Sandtönen vor. Der Einsatz von Sichtbeton ist demnach nicht vorgesehen. Ansonsten ist darauf hinzuweisen, dass bei dem Vorhaben um einen großformatigen Funktionsbau für den Handel handelt, bei dem beispielsweise kleinteilige Fassadengestaltungen nicht funktionsfähig sind und auch Anlehnungen an eine historische Formensprache und – elemente städtebaulich und gestalterisch nicht förderlich sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Fotovoltaik

Der Einsatz einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Lebensmittelmarktes wurde im Rahmen der Planaufstellung diskutiert. Im Ergebnis wurde in Abstimmung mit dem späteren Betreiber des Lebensmittelmarktes festgestellt, dass der Einsatz einer solchen Fotovoltaikanlage zur Eigennutzung wirtschaftlich nicht marktgerecht ist. Die Bereitstellung der Dachfläche für Dritte zur Umsetzung einer Fotovoltaikanlage ist aus versicherungstechnischen Gründen nicht umsetzbar.

Unabhängig davon, wird über den Bebauungsplan allerdings auch nicht ausgeschlossen, dass zukünftig eine Fotovoltaikanlage umgesetzt werden kann.

Verkehr - Parkplätze

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besuchfrequenzen) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte

**Sozialdemokratische Partei Deutschland  
SPD-Fraktion Usingen**



Wir verweisen auf die Firma ALDI, die auf ihrem Gebäude eine derartige Anlage betreibt. Und die diese sicher nicht installiert hat, weil es derzeit opportun ist

Verkehr – Parkplätze

Es muss sichergestellt sein, dass der Verkehr in der Bahnhofstrasse und im Westerfelder Weg reibungslos fließen kann. D.h. es muss sichergestellt sein, dass vor dem Lebensmittelmarkt und auf dem Festplatzgelände ausreichend Parkraum zur Verfügung steht, damit ein Parken in der Bahnhofstrasse und im Westerfelder Weg vermieden wird. Der Parkraum muss ausreichen für Kunden und Besucher des Fachmarktzentrums sowie deren Angestellte. Und die heutigen Dauerparkplätze auf dem Neuen Marktplatz müssen ersetzt werden.

Durch den Wegfall des Busbahnhofs muss sichergestellt werden, dass neue Haltestellen für Busse in der Bahnhofstrasse der Verkehr nicht behindert wird. Busbuchten können dies gewährleisten. Wir schlagen dazu vor, zwei solche Busbuchten im Bereich des ehemaligen Autohauses einzurichten. Dort sind bereits heute PKW Parkplätze vorhanden, die etwas verbreitert werden müssten. Sitz und Wartemöglichkeiten im üblichen Standard sind vorzusehen. Zu prüfen ist, ob die vorgesehene Ausfahrt vom Parkplatz direkt auf die Bahnhofstrasse entfallen kann. In der Gegenrichtung sind ebenfalls für das Halten der Busse Buchten und Wartemöglichkeiten einzurichten. Die Verkehrsplanung ist mit der abschließenden Bebauungsplanung zu beschließen.

Für die SPD Fraktion

  
Bernhard Müller

SPD-Fraktion Usingen  
Emminghausstr. 25  
61250 Usingen

Telefon: 06081 688897  
Email: [mueller-usingen@t-online.de](mailto:mueller-usingen@t-online.de)

Frankfurter Volksbank  
Konto Nr. 585807  
BLZ 501 900 00  
IBAN DE4950190000000585807  
SWIFT-BIC FFFVDE33

Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Markt und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

Wegfall Busbahnhof

Im Bebauungsplan und im dazugehörigen Verkehrsgutachten sind Angaben zu dem angedachten Alternativstandort des aktuell genutzten Busbahnhofs in die Begründung integriert. Da die Bushaltestellen im Plangebiet entfallen, soll eine Haltestelle mit zwei Haltepositionen je Fahrtrichtung in der Bahnhofstraße direkt westlich des Westerfelder Wegs angeordnet werden.

Die in der Bahnhofstraße gemäß Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) vorgesehenen Bushaltestellen können entsprechend den Einsatzgrenzen für die Anlage von Haltestellenkaps (Halten am Fahrbahnrand) an zweistreifigen Hauptverkehrsstraßen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) entsprechend dem prognostizierten Spitzenstundenverkehr und des vorhandenen Bustaktes verträglich als Bushaltestellenkap bzw. mit Halten auf der Fahrbahn ausgebildet werden. Die Einsatzbereiche (nach HBS) leiten sich aus den Einflüssen der Haltestellenform auf den fließenden Kraftfahrzeugverkehr ab. Dementsprechend werden durch die auf der Fahrbahn haltenden Busse nur kurzzeitige Verzögerungen im Kraftfahrzeugverkehr erwartet. Es gilt zu beachten, dass einige der heute am ZOB haltenden Busse künftig am Bahnhof Usingen abgewickelt werden sollen. Der Anschluss des Parkplatzes an die Bahnhofstraße (rechts rein, rechts raus) ermöglicht eine zweite direkte Zu- und Abfahrt des Parkplatzes, ist jedoch für die Sicherstellung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung des vorhabenbezogenen Verkehrs nicht notwendig.

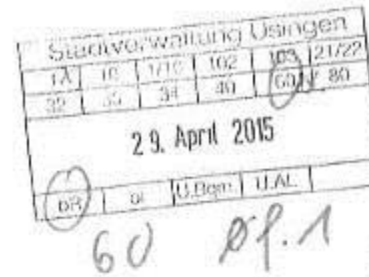
Ergänzend ist hierzu auf Grundlage einer Stellungnahme des Verkehrsverbandes Hochtaunus (VHT) festzustellen, dass um die verkehrliche Belastung in der Bahnhofstraße zu begrenzen, im Busverkehr eine veränderte Linienführung denkbar ist. Die Fahrten der Buslinien 62 und 63/64 könnten miteinander verknüpft und von der Haltestelle „Bahnhof“ über „Am Riedborn“ zur Stadthalle und weiter Richtung Merzhausen geführt werden. Die Bahnhofstraße könnte dadurch um eine Fahrt pro Stunde bzw. ca. 18 Fahrten pro Tag entlastet werden, ohne dass sich eine Minderung der Verbindungsqualität hieraus ergäbe. Die Andienung des Alten Marktplatzes von/in Richtung Merzhausen wäre dann allerdings nicht mehr möglich. Voraussetzung dafür wäre die dauerhafte Einrichtung einer Haltestelle im Stockheimer Weg (in Richtung Usingen) um eine Zustiegsmöglichkeit im Umfeld der Stadthalle in Richtung des Usinger Bahnhofs bzw. der Kernstadt zu gewährleisten.

An dieser Stelle sollte betont werden, dass die Buslinien in Usingen im Tagesverlauf grundsätzlich im 120-Min.-Takt verkehren. Lediglich in der Verkehrsspitze zwischen 7 und 8 Uhr sowie zwischen 13 und 14 Uhr ist im Rahmen des Schülerverkehrs eine deutlich höhere Fahrtenzahl zugrunde zu legen. Der VHT beabsichtigt allerdings, die heute ab dem Neuen Marktplatz verkehrenden Zusatzfahrten (Schülerverkehr) nicht mehr in die Bahnhofstraße zu führen, sondern über die Untergasse und Neutorstraße verkehren zu lassen, so dass auch hierdurch eine Entlastungswirkung erzielt werden kann.

FDP  
Stadtverband Usingen

An den Magistrat  
der Stadt Usingen  
Schlossplatz

61250 Usingen



Gerhard Brähler  
Schlappmühler Pfad 17  
61250 Usingen

Usingen, den 27. April 2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich Neuer Marktplatz in Usingen;  
hier: Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 die Procom Invest GmbH & Co. KG plant auf dem Gelände des neuen Marktplatzes im Auftrag der Stadt Usingen den Neubau eines Fachmarktzentruns auf einem über die Bahnhofstraße erschlossenem ca. 15.000 qm großem Grundstück. Die planerisch vorgesehene und in der Begründung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesene Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. 4.700 qm. Sie teilt sich auf in die Flächen von etwa 2.500 qm für einen Lebensmittelmarkt, von rd. 650 qm für einen Drogeriefachmarkt und weitere Flächen von ca. 1.550 qm für Fachmärkte. Ergänzend hierzu sind im 1. Obergeschoss des Fachmarktgebäudes auf einer Bruttogeschossfläche von 1.000 qm eine Nutzungsmischung verschiedener Mieter (zum Beispiel: Büroflächen, Arztpraxis) vorgesehen. Insgesamt ergeben sich 5.700 qm (Verkaufsflächen + Büro-/Dienstleistungsflächen), die gewerblich genutzt werden.

Für diese Nutzungen sieht der Bebauungsplan abweichend von der in Usingen geltenden Stellplatzsatzung lediglich ca. 155 Stellplätze auf dem Parkplatz zwischen Bahnhofstraße und Lebensmittelmarkt vor, wie sich aus der Begründung (S. 57) des Bebauungsplans ergibt. Die im Magistrat beschlossene Abweichung von der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung der Stadt Usingen (Reduzierung um ca. 93 Stellplätze) basiert auf einem Vorschlag des Betreibers des Lebensmittelmarktes und ist der Sache nach nicht nachvollziehbar begründet. Dieser Tatbestand begründet Zweifel am rechtssicheren Zustandekommen des Bebauungsplans und stützt die Befürchtung, dass der Plan gegebenenfalls einer richterlichen Überprüfung nicht standhält.

2 Die vom Investor vorgelegten Fachgutachten für diese gewerblichen Nutzungen gehen von einem werktäglichen Neuverkehr von etwa 4.580 Kfz pro Werktag aus. Es wird erwartet, dass die Verkehrsspitze in Folge des Einkaufs- und Besorgungsverkehrs in der Nachmittagspitzenstunde sich mit der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit des Berufsverkehrs überschneidet. Die Gutachten

## 23 FDP Stadtverband Usingen

### Schreiben vom 27.04.2015 (Ö Nr. 2)

#### 1. Stellplätze

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

Bei der Etablierung des Fachmarktzentruns handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentruns (Besucherfrequenzen) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

#### 2. Verkehrsaufkommen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die als Grundlage für das Verkehrsgutachten durchgeführten Verkehrszählungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Stadt Usingen. Die im April 2014 erhobenen Verkehrsdaten stellen im Vergleich zu den Erhebungsdaten aus dem Jahr 2004 und den aktuell im Oktober 2014 für die Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur B275/ B456 Nord-Ost-Umgehung Usingen erfassten Zählwerten eine plausible und belastbare Datenbasis dar.

2 erwarten in der Nachmittagsspitzenstunde einen vorhabenbedingten Kfz-Neuverkehr von ca. 250 Kfz im Quellverkehr und ca. 270 Kfz im Zielverkehr.

Die vom Investor vorgelegten Verkehrsgutachten räumen ein, dass die durch das Vorhaben in Usingen erheblich verstärkten Verkehrsströme nicht mehr ohne weitere verkehrstechnische Maßnahmen bewältigt werden können. Die in den Gutachten vorgestellten Verkehrszählungen erschienen in den beratenden Ausschüssen und in der Bürgerversammlung vom 4. März 2015 nicht in allen Teilen nachvollziehbar und daher unzureichend. Die Stadt hat daher ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben, das es abzuwarten gilt.

Die in den Fachgutachten erzeugte Hoffnung auf eine Umgehungsstraße, die den Durchgangsverkehr aus der Innenstadt herausnimmt, hilft jetzt und in der Zeit bis zu einer möglichen Einweihung dieser Straße nicht weiter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die in dem vorliegenden Bebauungsplan enthaltenen Nutzungen von insgesamt 5.700 qm im Widerspruch zu den verkehrstechnischen Möglichkeiten sowohl im ruhenden Verkehr (Stellplätze) als auch zum fließenden Verkehr in der Innenstadt stehen.

Im Einzelnen regen wir an, bezüglich des Bebauungsplans wie folgt zu verfahren:

1. Um die Beziehung zwischen Verkaufs- / Büroflächen und den erforderlichen Stellplätzen stimmig zu machen, muss entweder die Summe der Gewerbeflächen vermindert oder die Anzahl der Stellplätze erhöht werden. In dieser Alternative regen wir an, einen entsprechend bemessenen Streifen des Festplatzes in den Bebauungsplan einzubeziehen, um die Anzahl der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung erhöhen zu können.

3 in diesem Zusammenhang weisen wir gleichzeitig darauf hin, dass die bisher vorhandenen für Dauerparker zur Verfügung stehenden Parkplätze ersetzt werden müssen. Die Fläche für diese im vorliegenden Bebauungsplan ersatzlos fortfallenden Parkplätze sollte im Bebauungsplan gleichfalls vorgesehen werden.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehene verkehrstechnische Anbindung an den Innenstadverkehr bedarf der planerischen Überarbeitung. Das von der Stadt in Auftrag gegebene neue Verkehrsgutachten sollte abgewartet werden, bevor eine endgültige Entscheidung in der Stadtverordnetenversammlung erfolgt.

Im Ganzen stellen wir mit Bedauern fest, dass die derzeit vorliegende Planung und der Stand der Vermietung nicht dazu führt, dass neue in Usingen nur unzureichend vertretene Branchen angesiedelt werden. Außer einem weiteren, außergewöhnlich großflächigen Lebensmittel-sortimenter gewinnt Usingen keine neue Geschäftsansiedlung, da lediglich im Riedborn bereits vorhandene Geschäfte an den neuen Marktplatz umziehen.

Das Projekt „Neuer Marktplatz“ führt daher in Usingen – soweit heute überschaubar – zu weiterem Leerstand

  
Gerhard Brähler  
(Vorsitzender des Stadtverbandes)

Die Nachweise zur Verkehrserschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuer Marktplatz“ erfolgten auf Grundlage der gegenwärtig in der Stadt Usingen bestehenden Straßeninfrastruktur ohne Berücksichtigung der geplanten Nord-Ost-Umgehung Usingen. Vor dem Hintergrund der aktuell laufenden Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur B275/ B456 Nord-Ost-Umgehung Usingen wurde seitens des Gutachters darauf hingewiesen, dass zum Erreichen kurzfristiger Verbesserungen des Verkehrsablaufs im Stadtkern von Usingen kleinere und kostengünstige Umbaumaßnahmen (im Sinne von Übergangslösungen) sinnvoll erscheinen, da es mit Inbetriebnahme der Ortsumgehung Usingen zu einer deutlichen Verkehrsentslastung des Innenstadtbereichs kommen wird.

Durch das Verkehrsgutachten zum Fachmarktzentrum sowie die ergänzenden Knotenpunkt-betrachtungen werden sachlich fundierte und realisierbare Lösungen aufgezeigt.

### 3. Anregungen

1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

Unter dem oben benannten Punkt „Stellplätze“ wurde bereits argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen und einer entsprechenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann. Vor diesem Hintergrund kann der Anregung zur Erhöhung der Stellplatzanzahl bzw. zur Einbeziehung eines Streifens des Festplatzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Schaffung weiterer Stellplätze nicht gefolgt werden. Es wird darauf verwiesen, dass auf dem westlich angrenzenden Bereich des Festplatzes grundsätzlich weitere Stellplätze realisiert werden können. Unter anderem auch Stellplätze für Dauerparker

2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden alle fachlich erforderlichen und gerechtfertigten Untersuchungen zum Verkehr durchgeführt, um eine fundierte Beurteilungsgrundlage zu erlangen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden zudem für die auf Ebene des Bebauungsplanes zu bearbeitenden Belange Lösungsvorschläge erarbeitet, die im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden. Die nicht unmittelbar mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Fragestellungen zum Themenbereich „Verkehr“, werden über ergänzende Gutachten im Auftrag der Stadt Usingen behandelt und in die zukünftige Stadtentwicklung eingestellt. Es ist damit davon auszugehen, dass das hier vorgesehene Vorhaben mit den auf Ebene des Bebauungsplanes dargelegten und über Fachgutachten dargestellten Lösungsansätzen in Gänze ein funktionierendes und stimmiges vorhabenbezogenes Gesamtkonzept darstellt. Durch das Verkehrsgutachten zum Fachmarktzentrum sowie den ergänzenden Knotenpunkt-betrachtungen werden sachlich fundierte und realisierbare Lösungen aufgezeigt.

Mit einer darüberhinausgehenden Betrachtung und gutachterlichen Untersuchung der verkehrlichen Organisation und Verkehrsführungsänderung für den südlichen Gesamtbereich der Innenstadt kann eine potentielle Verbesserung erzeugt werden, mit den vorliegenden Ergebnissen ist die Abwicklung des Verkehrs nachgewiesen.

An den Magistrat der Stadt Usingen  
Bauamt - Bauleitplanung  
Pfarrgasse 1  
61250 Usingen

Usingen, den 04.05.2015

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwendungen zum Vorhaben wie folgt zu Kenntnis:

1. Bei Verwirklichung des Bauvorhabens sehe ich meine Interessen als Betreiber des verletz. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von täglich 4500 Fahrzeugen wird die Aufenthaltsqualität auf meiner Außenterrasse durch Lärm und Abgase massiv beeinträchtigen und zu Umsatzeinbußen führen, die einen weiteren Terrassenbetrieb nicht wirtschaftlich erscheinen lassen.
2. Die für das Vorhaben offensichtlich um 90 Stellplätze zu geringe Parkplatzanzahl wird in Verbindung mit weiteren, zukünftig als Stauraum genutzten, entfallenden Stellplätzen für eine erneute Verschärfung des Stellplatzmangels in Usingen sorgen.
3. Bereits während der Umbaumaßnahmen zum Wegfall des Parkplatzes „alter Marktplatz“ hatte ich 40%ige Umsatzeinbußen zu verkraften, bis heute konnte ich das alte Niveau nicht wieder erreichen und meine Gäste klagen insbesondere bei Veranstaltungen in der Hugenottenkirche über Mangel an Stellplätzen in zumutbarer Nähe.
4. Diese Situation steht im krassen Gegensatz zu der von mir bei Eröffnung meines Restaurants bezahlten Stellplatzablösesumme von 108.000,- DM. Ich sehe hier eine unglaubliche Ungleichbehandlung, wurden doch gerade dem Investor Procom ca. 450.000,- € Stellplatzablösesumme erlassen. Im Rahmen der Gleichbehandlung fordere ich, dass die von mir vor 20 Jahren abgelösten Stellplätze auf der südlichen Seite des alten Marktplatzes komplett wieder zu Kurzzeitparkplätzen für mindestens 2 Stunden werden damit mein Geschäft wieder ein bisschen atmen kann.
5. Seit mehr als 30 Jahren bin ich in Usingen geschäftsansässig und kann mir ein gutes Bild über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt machen. Ich verstehe nicht, warum Geschäfte vom Riedborn einfach verlagert werden anstatt neue Betreiber zu suchen. Wegen der Verkehrszunahme wird es zu weiteren Leerständen in der Stadt kommen die nicht ohne Auswirkungen auf mein Geschäft bleiben werden. Ich befürchte, für den Bau des Fachmarktzentrums müssen alle Geschäftsinhaber in der Innenstadt büßen.
6. Die Sorge um meine wirtschaftliche Sicherheit, die Zukunft meiner Familie und meiner Mitarbeiter veranlasst mich zu dieser Eingabe. Dazu sage ich noch, ich habe immer gedacht, dass die Politik für und nicht gegen die Bevölkerung arbeitet.  
Ich fordere die Behörde hiermit auf, die B-Plan Änderung nicht zu genehmigen und auf das Vorhaben zu verzichten.  
Wenn jemanden meine Worte schmerzen, soll er sich zu weiteren Erklärung bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen

## 24 Öffentlichkeit 3

### Schreiben vom 04.05.2015 (Ö Nr. 3)

1. Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan geht davon aus, dass der Verkehr über das innere Straßennetz in Usingen verteilt wird. Richtung Westen wird der Verkehr über die Neutorstraße und Am Riedborn, Richtung Südwesten über den Westerfelder Weg, Richtung Süden über die Untergasse, Richtung Osten über die Untergasse und die Obergasse und Richtung Norden und Nordwesten über die Obergasse verteilt. Die prozentuale Verteilung auf die Straßen wird im Folgenden dargestellt:
  - a. Neutorstraße: 17 % (ab Stockheimer Weg 25 %)
  - b. Am Riedborn: 12 % (davon 8 % weiter über Neutorstraße)
  - c. Westerfelder Weg: 24 %
  - d. Untergasse: 22 %
  - e. Obergasse: 25 %

Im Rahmen der Ermittlung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens (Verkehrserzeugung) wurden Abschläge für Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte angesetzt. Dies bedeutet, dass nicht alle Kunden des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ als Neuverkehr berücksichtigt werden, da ein Teil der Kunden entweder ohnehin getätigte Pkw-Fahrten zum Einkauf unterbrechen oder mehrere räumlich zusammenliegende Einzelhandelseinrichtungen nacheinander aufsuchen oder aber als Kunden von Märkten gleicher Branch in räumlicher Nähe des Vorhabens abgezogen werden. Zur Größenordnung der Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte wurden Ansätze in Anlehnung an anerkannte Bandbreiten gewählt, welche aber die Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte vor Ort – insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden, zahlreichen in räumlicher Nähe des Vorhabens gelegenen weiteren Einkaufsmöglichkeiten – eher zu gering einschätzen. In Folge dieser Prognoseunschärfe ist davon auszugehen, dass der prognostizierte vorhabenbezogene Neuverkehr eher zu hoch eingeschätzt ist („worst-case“) bzw. der tatsächlich erwartete Kundenverkehr geringer ausfallen wird.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass das in der Stellungnahme benannte Anwesen im Rahmen der Gesamtbetrachtung in die Untersuchung aufgenommen wurde, das Anwesen aber nicht im direkten Betrachtungsraum für das Vorhaben liegt.

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört. Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besucherfrequenzen) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt. Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

Punkte 3 – 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei diesen handelt es sich um bauleitplanerische sachfremde und nicht im vorhabenbezogenen Planverfahren zu behandelnde Punkte. Auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens besteht daher kein Handlungsbedarf.

Punkte 5 -6:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit den durch das Verkehrsgutachten zum Fachmarktzentrum sowie den ergänzenden Knotenpunktbetrachtungen werden sachlich fundierte und realisierbare Lösungen aufgezeigt. Mit den vorliegenden Ergebnissen ist die Abwicklung des Verkehrs nachgewiesen.

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet. 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.

Unter Abwägung aller Belange wird dieser Standort für das geplante Fachmarktzentrum beibehalten.



Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“:

- 1 { Im B-Plan sind ca. 90 Parkplätze zu wenig ausgewiesen. Der Plan widerspricht der Stellplatzsatzung der Stadt. Dies führt zu einem erhöhten Parkplatzsuchverkehr und einer unnötigen Verschärfung der Verkehrssituation in der Innenstadt.
- 2 { Die fußläufige Verbindung zum Alten Marktplatz ist zu schmal und richtet sich gegen das Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger.
- 3 { Der B-Plan sieht keinen Ersatz für den Wegfall des zentralen Busbahnhofs vor. Eine dringend erforderliche Weiterentwicklung des Öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV) wird unterbunden. Mit der Umsetzung des B-Plans müssten die Busse auf der Fahrbahn der Bahnhofstraße halten. Die damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind in den, auf den B-Plan bezogenen, verkehrstechnischen Untersuchungen nicht berücksichtigt. Weiterhin gibt es in der Bahnhofstraße keine ausreichenden Aufstellflächen für wartende Buspassagiere, was diese – besonders Schüler – gefährdet.
- 4 { Der B-Plan verpasst die Chance einer zeitgemäßen Renaturierung des Stockheimer Bachs in diesem Bereich. Die ausgewiesene Bachparzelle ist dafür zu schmal.  
Das Projekt schadet der Stadt Usingen. Im geplanten Fachmarkt entstehen keine neuen Einzelhandelsgeschäfte, es werden lediglich bestehende Ladengeschäfte aus dem Standort „Am Riedborn“ umgesiedelt. Dies führt am alten Standort zu Leerstand, der – wie die Entwicklung der letzten Jahre deutlich zeigt – nicht ausgeglichen werden kann.

Usingen, 28.04.2015

## 25 Öffentlichkeit 4

### Schreiben vom 28.04.2015 (Ö Nr. 4)

#### 1. Stellplätze / Parkplätze

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelung zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besucherfrequenzen) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

#### 2. Fußläufige Anbindung zum Alten Marktplatz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die festgesetzte fußläufige Anbindung entspricht der bereits heute vorhandenen Wegeverbindung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ein in den nördlichen 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. Zusätzlich zur neu geplanten Wegeverbindung wird die bereits bestehende Wegeverbindung (Fußweg Hainpfad) erhalten, so dass die neu geplante Wegeverbindung als Ergänzung zur bereits bestehenden Fußwegeverbindung anzusehen ist. Diese Planung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der behindertengerechte Ausbau der neuen 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. Das Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger sowie die Schaffung einer Anbindung für Menschen mit Behinderung erfolgt über die neu zu schaffenden Wegeverbindung mittels Treppenhaus und Brückenbauwerk.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die vertraglicher Sicherung dieser Vorgaben.

### 3. Wegfall zentraler Busbahnhof

Im Bebauungsplan und im dazugehörigen Verkehrsgutachten sind Angaben zu dem angedachten Alternativstandort des aktuell genutzten Busbahnhofs in die Begründung integriert. Da die Bushaltestellen im Plangeltungsbereich entfallen, soll eine Haltestelle mit zwei Haltepositionen je Fahrtrichtung in der Bahnhofstraße direkt westlich des Westerfelder Wegs angeordnet werden. Diese Vorgehensweise ist mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Ergänzend ist hierzu auf Grundlage einer Stellungnahme des Verkehrsverbandes Hochtaunus (VHT) festzustellen, dass um die verkehrliche Belastung in der Bahnhofstraße zu begrenzen, im Busverkehr eine veränderte Linienführung denkbar ist. Die Fahrten der Buslinien 62 und 63/64 könnten miteinander verknüpft und von der Haltestelle „Bahnhof“ über „Am Riedborn“ zur Stadthalle und weiter Richtung Merzhausen geführt werden. Die Bahnhofstraße könnte dadurch um eine Fahrt pro Stunde bzw. ca. 18 Fahrten pro Tag entlastet werden, ohne dass sich eine Minderung der Verbindungsqualität hieraus ergäbe. Die Andienung des Alten Marktplatzes von/in Richtung Merzhausen wäre dann allerdings nicht mehr möglich. Voraussetzung dafür wäre die dauerhafte Einrichtung einer Haltestelle im Stockheimer Weg (in Richtung Usingen) um eine Zustiegsmöglichkeit im Umfeld der Stadthalle in Richtung des Usinger Bahnhofs bzw. der Kernstadt zu gewährleisten.

An dieser Stelle sollte betont werden, dass die Buslinien in Usingen im Tagesverlauf grundsätzlich im 120-Min.-Takt verkehren. Lediglich in der Verkehrsspitze zwischen 7 und 8 Uhr sowie zwischen 13 und 14 Uhr ist im Rahmen des Schülerverkehrs eine deutlich höhere Fahrtenzahl zugrunde zu legen. Der VHT beabsichtigt allerdings, die heute ab dem Neuen Marktplatz verkehrenden Zusatzfahrten (Schülerverkehr) nicht mehr in die Bahnhofstraße zu führen, sondern über die Untergasse und Neutorstraße verkehren zu lassen, so dass auch hierdurch eine Entlastungswirkung erzielt werden kann.

### 4. Renaturierung Stockheimer Bach

Der Vorhabenstandort ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Teil des zentralen Versorgungsbereichs flächenscharf definiert. Wie in dem Verträglichkeitsgutachten auf S. 25 angeführt, ist Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzepts und Regionalen Flächennutzungsplans 2010, v.a. die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungskerne zu erhalten und zu entwickeln (vgl. RegFNP Kap. 3.4.3). „Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen des RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. (...) 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 entsprechen den Grundzügen der Planung.“ Lediglich der Usinger Innenstadt kommt im Untersuchungsraum diese privilegierte Versorgungsfunktion zu.

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet.

Der Entwicklung einer Einzelhandelseinrichtung (sowohl großflächig als auch nicht großflächig) im Bereich Schleichenbach I steht auch mit der Realisierung am Neuen Marktplatz nichts entgegen.

Es ist darauf zu verweisen, dass die vorgesehene Planung keine Veränderungen am Bachlauf selbst mit sich bringt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich an der Ausbildung des Bachlaufs nebst Uferstrandzone keine Änderungen ergeben, wenn nicht auch die bestehenden Parkplätze verändert würden, zugunsten einer raumgreifenden

Renaturierung.

Mit der Planung wird das Dachflächenwasser des Fachmarktes in den Bach geleitet womit die in diesem Bereich durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers in die städtische Kanalisation quantitativ eine Zuführung von Regenwasser gegeben ist.

Nicht alleine Renaturierungsmaßnahmen auch eine kontinuierliche Wassermenge sind maßgeblich für die Wasserqualität und die Voraussetzung für die Ansiedlung der wasseraffinen Tierarten. Somit ist auch eine Erhöhung der ständigen Wassermenge durch einen Ausbau nicht erreichbar. zudem ist darauf hinzuweisen dass derzeit die Fläche versiegelt ist.

Das vorgesehene Raumkonzept des Vorhabens verlangt die im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Fläche, um die Planungen umsetzen zu können. Die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen erfordert bei der Größe des Baufeldes und dem vorgesehenen und erforderlichen Raumprogramm die dargestellte Flächeninanspruchnahme. Die städtebaulich gewollte Schaffung eines Fachmarktzentrums mit den erforderlichen Stellplätzen an der vorgesehenen Stelle schließt eine offene großräumige Öffnung des innerstädtisch gelegenen bachbegleitenden Flächen aus.

Unter Abwägung aller Belange wird dieser Standort für das geplante Fachmarktzentrum beibehalten.

Usingen, 17.04.2015

**Einspruch gegen die Ansiedlung von Märkten im Bereich Bahnhofstraße und neuer Marktplatz und das in Folge dieser Ansiedlung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen im Westerfelder Weg**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wernard,

mit diesem Schreiben erheben wir Einspruch gegen die Ansiedlung von Einkaufsmärkten im Bereich Bahnhofstraße und neuer Marktplatz.

Seit 16 Jahren sind wir Eigentümer einer Immobilie im Westerfelder Weg 18. Wir haben uns damals für den Standort entschieden, weil er unserer Ansicht nach viele Vorteile verbindet: Zum einen die Nähe zur Stadtmitte, mit den damals zahlreichen individuellen kleinen Geschäften, die Nähe zum Bahnhof und damit die Unabhängigkeit vom Auto, die Möglichkeit Kindergarten und Schulen zu Fuß zu erreichen, gab unseren vier Kindern ein gewisses Maß an Freiheit und Eigenständigkeit.

Der Westerfelder Weg mit der 30 km Zone, einer Einschränkung des zulässigen Gesamtgewichtes auf 3,5 Tonnen, war für uns ideal. Bereits heute müssen wir leider feststellen, dass die Einschränkungen im Westerfelder Weg nicht eingehalten und von den Ordnungsbehörden auch nicht durchgesetzt werden. Außerdem hat der Verkehr in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Fast täglich fahren LKWs mit 40 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht durch die Straße. 7,5 Tonner sind sogar täglich mehrfach in der Straße unterwegs, Busse als Leerfahrt und durchgehend gilt für alle Fahrzeuge die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h nicht eingehalten werden. Dabei müssen wir feststellen, dass schwere Fahrzeuge die Straße in solchem Maße erschüttern, dass auf unserem Grundstück die Bewegungsmelder ausgelöst werden und die Außenbeleuchtung anspringt. Sicherlich können Sie in diesem Zusammenhang unsere Besorgnis im Hinblick auf

die in der Straßenmitte verlegte Gasleitung verstehen, auf die wir Sie mit diesem Schreiben ausdrücklich hinweisen.

Bei der von Ihnen veranstalteten Bürgerversammlung am 4.03.2015 wurde anschaulich dargestellt, dass bei den geplanten Bauvorhaben mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung ausgegangen werden kann. Es wurde sogar indirekt empfohlen, den Verkehr über den Westerfelder Weg zu leiten. Die an diesem Abend vorgestellten Zahlen aus der Verkehrszählung sind unserer Ansicht nach nicht korrekt, da sie nur die Situation an der Einmündung Westerfelder Weg in die Bahnhofstraße darstellen und den oberen Teil der Straße gar nicht berücksichtigen. Des Weiteren ist bei der Berechnung der Tagesbelastung an durchfahrenden PKWs unserer Ansicht nach der falsche Teiler angesetzt worden. An Sonntagen ist die Verkehrsbelastung nicht so hoch anzusetzen. Daher müsste der Teiler nach unserer Ansicht entweder 5 oder 6 sein um realistische Zahlen zu erreichen.

Als Bürger dieser Stadt fordern wir Sie auf, die Verkehrszählung an der Anbindung zur Landstraße 3270 und an der Einmündung zur Bahnhofstraße, noch vor den geplanten Baumaßnahmen durchzuführen, um realistische Daten zu erhalten. Weiterhin ist die Anbindung der L3270 an die B456 zu verbessern, damit der Westerfelder Weg nicht als zeitsparende, schnelle Abkürzung genutzt wird.

Wir bitten darum, die Einhaltung der Durchfahrtsbeschränkungen durchsetzen zu lassen, sowohl hinsichtlich der Gewichts- wie auch der Geschwindigkeitsbegrenzungen.

Mit freundlichen Grüßen

**26 Öffentlichkeit 5**

**Schreiben vom 17.04.2015 (Ö Nr. 5)**

**1. Verkehrsaufkommen**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die räumliche Verteilung des erwarteten vorhabenbezogenen Neuverkehrs orientiert sich an den Einzugsbereichen und Marktpotenzialen gemäß dem Einzelhandelsgutachten zum Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ vom Dezember 2013/ Februar 2014. Wie im Fachgutachten Verkehr dargelegt und in der Bürgerversammlung am 04.03.2015 erläutert wird dementsprechend davon ausgegangen, dass rd. 24 % des vorhabenbezogenen Neuverkehrs über den Westerfelder Weg zu- und abfließen werden.

Die im April 2014 erhobenen Verkehrsdaten stellen im Vergleich zu den Erhebungsdaten aus dem Jahr 2004 und den aktuell im Oktober 2014 für die Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur B275/ B456 Nord-Ost-Umgehung Usingen erfassten Zählwerten eine plausible und belastbare Datenbasis dar.

Die Umrechnung bzw. Hochrechnung der Zählwerten auf durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken für Werktage (DTV W) und alle Wochentage Montag bis Sonntag (DTV) erfolgte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) unter Berücksichtigung des Sonntagsfaktors bzw. der Öffnungszeiten des Fachmarktzentums (Mo bis Sa).

Zur Erfassung aktueller Verkehrsmengen im Westerfelder Weg wurden von der Stadt Usingen am Dienstag, den 20.01.2015 Verkehrsmessungen auf dem nördlichen Abschnitt des Westerfelder Wegs (in Nähe der Bahnhofstraße durchgeführt). Die aktuell erhobenen Zählwerte bestätigen die im Fachgutachten Verkehr zu Grunde gelegten Verkehrsdaten. Im Rahmen der Bürgerinformation am 04.03.2015 wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Verkehrsmengen weiter südlich im Westerfelder Weg höher seien, als im nördlichen Abschnitt. Am Mittwoch, den 18.03.2015 wurden daher seitens der Stadt Usingen Verkehrsmessungen im Westerfelder Weg in Höhe der Haus-Nr. 14 zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße durchgeführt, die eine höhere Verkehrsbelastung auf dem südlichen Abschnitt des Westerfelder Wegs (im Vergleich zum nördlichen Abschnitt) bestätigt haben.

Hierzu gilt es ergänzend festzustellen, dass den Straßenabschnitt Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße gemäß einer von der Stadt Usingen am 28./29.04.2015 durchgeführten Verkehrszählung rd. 5.170 Kraftfahrzeuge pro Tag, davon rd. 190 Lkw/ Tag (rd. 4 %) befahren. Bezogen auf den Querschnitt wurden in der Vormittagsspitzenstunde (10-11 Uhr) ca. 350 Kfz/h und in der Nachmittagsspitzenstunde (16-17 Uhr) ca. 480 Kfz/h erfasst.

Infolge des erwarteten vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ wird die Verkehrsbelastung auf dem Straßenabschnitt Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße um ca. 980 Kfz/ Tag von 5.170 auf 6.150 Kfz/ Tag zunehmen (plus ca. 19 %). Hierbei eingerechnet ist die Reduzierung des Verkehrs aus der Bestandsnutzung. Bezogen auf den Querschnitt wird die Spitzenstundenbelastung in der Vormittagsspitzenstunde (10-11 Uhr) von ca. 350 Kfz/h auf ca. 430 Kfz/h und in der Nachmittagsspitzenstunde (16-17 Uhr) von ca. 480 Kfz/h auf ca. 580 Kfz/h ansteigen.

Die erwarteten Spitzenstundenbelastungen bezogen auf den Querschnitt der Straße Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße liegen damit im unteren bis mittleren Wertebereich der gemäß RAS 06 für Sammelstraßen (Erschließungsstraße ES IV) angegebenen Belastungsklasse von 400 bis 800 Kfz/h. Entsprechend Netzfunktion (Erschließungsstraße ES IV, Sammelstraße) und Ausbaustandard ist die Straße Westerfelder Weg zur Aufnahme des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ geeignet.

**2. Durchfahrtsbeschränkung**

Die Durchsetzung einer Durchfahrtsbeschränkung ist nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme zur Durchfahrtsbeschränkung wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus allerdings kein weiterer Handlungsbedarf.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an den getroffenen Festsetzungen fest und folgt der Anregung nicht.

Stellungnahme/Anregungen:

Als Anlieger Am Riedborn 33C ( direkt an der Viehweide Preiß) mache ich mir einige Gedanken zum B-Plan Neuer Marktplatz. Seit jeher wurde das Tal des Stockheimer Baches von Bebauung bis auf kleingehaltene Gebäude freigehalten, um in diesem Ost-West exponierten Tal bei vorwiegenden Westwindlagen den Luftaustausch am niedrigsten Punkt Usingens zu gewährleisten.<br /> Nun soll mit riesigen Bauwerken der Luftaustausch in der <br /> "Grünen Lunge Usingens" stark beeinträchtigt werden.Das Kleinklima in diesem Gebiet wird erheblich negativ beeinflusst. Zusätzlich wird der Schadstoffausstoß durch mindestens eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens drastisch erhöht. Auch ist bekannt, daß der stehende Verkehr (Einparken, Ausparken, wartende und stehende Fahrzeuge mit laufendem Motor, Lieferverkehr u.s.w. )erheblich mehr CO2 produziert als fliesender Verkehr. Dies bedeutet eine Verschlechterung der Lebensqualität in diesem Gebiet. Weiterhin wird die Lärmbelästigung gewaltig zunehmen. ( LKW-Lieferverkehr).<br /> Verkehrsstaus in diesem Gebiet werden unvermeidbar sein. Auch wird der traditionelle Laurentiusmarkt räumlich stark eingeeengt.<br /> <br /> Hier soll eine intakte, gewachsene Struktur im Grüngürtel Usingens dem Gewinnstreben eines Investors bzw. Immobilienfonds zum Nachteil der Usinger Bürger geopfert werden. Die Lebensqualität in diesem Gebiet und der näheren Umgebung wird durch dieses BV stark gemindert werden.<br /> <br /> " Der völligen Unterversorgung der Usinger Bürger mit Lebensmitteln muß unbedingt mit einem weiteren Supermarkt Abhilfe geschaffen werden."<br /> <br /> Ich fordere die Erstellung eines Kleinklimagutachtens für das betroffene Gebiet ,und hoffe, daß von diesem unstimigen BV Abstand genommen wird.<br /> <br />

1

27 **Öffentlichkeit 6**

**Schreiben vom 01.05.2015 ( Nr. 6)**

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Luftaustausch / Kleinklima / Schadstoffaustausch:

Das Usinger Becken liegt im Regenschattenbereich des Taunuskammes und gehört zum Klimaraum Hintertaunus. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe des Untersuchungsraumes liegt bei ca. 700 mm. Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Niederschlagsverteilung dem Sommerregentyp zuzuordnen; die niederschlagsreichsten Monate sind Juni bis August. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt bei 8-9 Grad C. Die Vegetationsperiode beginnt am 25. März und dauert bis zum 10. September an.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen verzeichnet. Im Westen und Osten des Plangebiets ist jeweils ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie jeweils ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in einem Abstand von ca. 80 m nach Westen bzw. 150 m nach Osten dargestellt.

Das Plangebiet stellt aufgrund der vorherrschenden Versiegelungen kein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Vielmehr trägt auch das Plangebiet zur Überwärmung der Siedlungsflächen mit bei, wobei die Überstellung des Parkplatzes im Westen mit großkronigen, schattenspendenden Bäumen hierbei als Minderungsmaßnahme angesehen werden kann.

Aufgrund des relativ breiten Tales und des geringen Gefälles im Plangebiet kommt dem Plangebiet auch keine große Bedeutung als Kaltluftabflussbahn zu.

Die baulichen Anlagen können zu einer Änderung des Lokalklimas beitragen. Als mögliche Auswirkungen sind zu nennen: Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Unterbrechung von Kaltluftströmen, Änderung lokaler Windsysteme, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur.

Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet und die Entfernung der Bäume wird die Strahlungsbilanz geringfügig verändert. Die Bodenversiegelung bringt eine Erwärmung und geringere Feuchtigkeit mit sich. Eine mögliche Wärmeinsel im Umfeld des Plangebiets bestnde aber schon langjährig durch die vorhandenen Parkplatznutzung sowie Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Stadtstruktur mit seiner teilweise lockeren Bebauung, der Minderungsmaßnahmen in Form einer Durchgrünung der Parkplätze, der Dachbegrünung und der Existenz weiterer Kaltluftflächen (Wiesen im oberen Stockheimer Tal) sind aber in diesem Fall keine spürbaren Auswirkungen auf das Temperatur- und Feuchtefeld der Umgebung zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung der Stadt Usingen durch Windgeschwindigkeitsänderung durch erhöhte Bodenrauigkeit durch den Bau der Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine Reduktion der Windgeschwindigkeiten gegenüber der bestehenden Bebauung ist durch die beiden ca. 10 -12 m hohen Gebäude nicht zu erwarten.

Eine reduzierte Durchlüftung ist dann ungünstig, wenn in diesen Bereichen Schadstoffe freigesetzt werden, da diese dann schlechter abtransportiert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass von den Fachmärkten und dem Parkplatz keine erheblichen Emissionen ausgehen.

Die geplanten Nutzungen stellen für die Durchlüftung ein Strömungshindernis dar. Durch die Lage im Stockheimer Bachtal, welches im Bereich der Planung eine Breite von ca. 180 m aufweist, ist dies aber nicht von Bedeutung. Einerseits stellen die beiden Gebäudekomplexe durch Orientierung im Talraum und ihre relativ geringe Höhe von ca. 10-12 m keine Riegelbebauung dar. Mit einer Breite von 40 bzw. 48 m, wovon ca. die Hälfte der Fläche in den derzeit bestehenden Hang gebaut wird nehmen sie maximal 25% des Talraumes bis 10 m Höhe ein. Andererseits ist der Kaltluftabfluss bereits derzeit durch die durchgehende Bebauung an der Bahnhofstraße gehemmt. Darüber hinaus existiert keine Belastungszone, welchem ein Kaltluftzustrom bei austauscharmen Wetterlagen zugutekommen könnte. Talabwärts erstreckt sich keine verdichtete Wohnbebauung mit Wärmeinsel und Immissionsproblemen, sondern ein weites durchgrüntes Tal mit Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die innerstädtische Durchlüftung wird somit nicht nachteilig beeinflusst.

Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen der Bebauung in gewissem Maße mindern. Die Neupflanzungen wirken ausgleichend bzw. stabilisierend auf den Wasserhaushalt und damit auf die Luftfeuchte.

Das Konfliktniveau wird mit gering bewertet. Vor diesem Hintergrund wird die Erstellung eines Kleinklimagutachtens als nicht erforderlich angesehen.

Lärmbelästigung:

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Lkw-Lieferverkehre wurden in der Schalltechnischen Untersuchung mit dem Ergebnis prognostiziert dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung eingehalten werden. Unzumutbare Lärmbelastigungen sind damit ausgeschlossen.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentrums fest und folgt der Anregung nicht.

Stellungnahme/Anregungen:

1. Lärmbelästigung

Die geplante Zufahrt für PKW aus Richtung Neutorstrasse und die geplante Anlieferung/ Warenannahme des Edeka Marktes werden zu einer unerträglichen Lärmbelästigung führen die unzumutbar ist und zu Lasten unserer Lebensqualität geht. Der vorzugsweise nächtlich stattfindende Anlieferungsverkehr der Märkte mit damit verbundenen Lkw Rangiermanövern wird unsere Nachtruhe massiv beeinträchtigen. Bisher müssen wir den Lärm der sich dort treffenden Jugendlichen und Heranwachsenden bis gg. Mitternacht aushalten. Nun wird nach kurzer Pause der Lärm des Anlieferverkehrs hinzu kommen. Allein der Lift an unsere Seite wird für vermehrten Lärm in der bisherigen Sackgasse sorgen. Darüber hinaus fühlen wir uns durch die massiven Baukörper in unserem ästhetischen Empfinden gestört, da diese in keiner Weise zu der kleinteiligen Altstadtbebauung und dem vorherrschenden Stadtbild passen. 3. Laurentiusmarkt wird eingeschränkt. Weiterhin sehen wir für den einmal im Jahr stattfindenden Laurentius Markt und den dazugehörigen Krammarkt auf dem Neuen Marktplatz und der Bahnhofstrasse keine Zukunft. Wo bitte sollen Fahrgeschäfte, Losbuden sowie Aussteller/ Fahrgeschäftsbetreiber mit ihren Wohnwagen und der Viehmarkt ihren Platz neben dem Festzelt finden. 4. Verkehrsaufkommen Wir erwarten, dass Sie von dem gesamten Bauvorhaben absehen, weil es für die komplette Innenstadt zum Verkehrschaos führen wird, zudem auch noch die Parkplätze in der Wilhelmstrasse als Stauraum für eine mögliche Abfahrt auf die Obergasse ersatzlos geopfert werden. Weiterhin melden wir Bedenken in Kenntnis des derzeit täglich herrschenden Chaos zum Schulschluss der Usinger Schulen und dem damit verbundenen Schülerbusaufkommen an. Die mit dem neuen Bauvorhaben verbundene Verlegung des Busbahnhofes in die Fließverkehrszonen der Stadt ist planungstechnisch in seiner Funktion mehr als fragwürdig. Allein dieses Projekt lässt auch die gesamte Argumentation bezüglich der Verkehrsentlastung der Innenstadt im Rahmen des Baues der Umgehungsstraße als absoluten Widerspruch erscheinen. 5. Luftverschmutzung und starke Beeinträchtigung der "grünen Lunge Usingens". Am schlimmsten jedoch ist der Eingriff in die "grüne Lunge Usingens". Die dort vorhandenen Frischluftströme dürften durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden. Hinzu kommen die starke Erhöhung der Abgase durch den den Kundenverkehr und die zu erwartende Verkehrsstaus. 6. Einzelhandel wird weiter gefährdet/ Wochenmarkt verdrängt. Zudem dürfte es im Usinger Einzelhandel zu weiterem "Leerstand" kommen, da auch die letzten Geschäfte Kunden in nicht unerheblicher Zahl und somit ihre Existenzgrundlage verlieren. Auch die Verlagerung von Geschäften aus dem Riedborn dürfte diesen Bereich zu einem weiteren sozialen Brennpunkt werden lassen, da auch hier erheblicher Rückgang der Geschäfte und damit einhergehend

"Leerstand" zu erwarten sein wird. Wenn die jetzigen Betreiber dann keine finanziellen Mittel für Ein Sicherheitsunternehmen haben, wird sich auch dort vermehrt "Gesindel" ansiedeln. Durch den geplanten Edeka-Markt mit seinen "Angeboten der frischen Lebensmittel" dürften zudem auch die Teilnehmer des Wochenmarktes letztendlich zur "Aufgabe" gezwungen werden, da auch hier erheblicher Kundenrückgang zu erwarten ist. Ich fordere die Genehmigungsbehörde hiermit auf, von diesem Bauvorhaben abzusehen. In Erwartung Ihrer Stellungnahme, mit freundlichen Grüßen

**28 Öffentlichkeit 7**

**Schreiben vom 03.05.2015 (Ö Nr. 7)**

1. Lärmbelästigung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Eine Pkw-Zufahrt aus Richtung Neutorstraße an dem Gebäude der Antragsteller vorbei ist nicht vorgesehen.

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die nach dem Betriebskonzept vorgesehenen Anliefervorgänge wurden untersucht. Die Anliefervorgänge führen an keinen maßgeblichen Immissionsorten an Gebäuden in der Umgebung des Vorhabens zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. In der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22 und 6 Uhr) ist eine Anlieferung am Haupteingang des geplanten EDEKA-Marktes mit Entladung per Hand bei gleichzeitig durchgehendem Betrieb von zwei haustechnischen Anlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude zulässig. Finden weitere Anliefervorgänge in der Nacht statt (z.B. Anlieferung von Presseartikeln), so ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Anlieferung nicht in der gleichen Nachtstunde stattfindet. Auch die im Nachtzeitraum zulässigen Anliefervorgänge führen an keinem Immissionsort zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte. Der geplante Betrieb des Fachmarktzentums führt nicht zu unzumutbaren Geräuscheinwirkungen.

Es ist nicht ersichtlich, dass der Betrieb des geplanten Lifts zu unzumutbaren Geräuscheinwirkungen führen wird zumal dieser außerhalb der Betriebszeit des Fachmarktes nicht in Betrieb sein wird.

2. Stadtbild

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

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 neu zu schaffende 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).

Im nördlichen Teilbereich ist bislang ein Gebäudekomplex mit einer bis zu zweigeschossige 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. Der südliche Teil der Dachfläche des Erdgeschosses nimmt hierbei in Teilen, auf einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> das Obergeschoss auf.

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. Einen wesentlichen Bestandteil der Nutzung auf dem südlichen Teilbereich bilden die erforderlichen Stellplatzflächen die im östlichen Teilgebiet verortet sind.

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. Die bereits vorhandene Wegeverbindung über den Hainpfad wird hierbei erhalten und in die Planung integriert.

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.

3. Laurentiusmarkt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Es kann nicht angenommen werden, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Durchführung des Laurentiusmarktes gestört oder gar verhindert wird. Die Platzfläche wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da vielmehr eine vergleichbare bzw. größere Platzfläche hergestellt wird. Zudem sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Durchführung des Laurentiusmarktes auf den Parkplatzflächen aufgenommen.

#### 4. Verkehrsaufkommen und Bushaltestelle

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Aus der Leistungsfähigkeitsuntersuchung zum Nachweis der Verkehrserschließung des Fachmarktzentriums „Neuer Marktplatz“ wurden Gestaltungs- und Maßnahmenvorschläge zum Anschluss des Fachmarktzentriums an die Bahnhofstraße und zur Verbesserung des Verkehrsablaufes an den Knotenpunkten Wilhelmstraße / Untergasse / Ober-gasse und Kreuzgasse / Ober-gasse im Stadtkern von Usingen abgeleitet, die eine leistungsfähige Verkehrsabwick-lung des erwarteten vorhabenbezogenen Neuverkehrs gewährleisten. Die hierfür zu Grunde gelegte Verkehrsprog-nose ist aufgrund der eher gering angesetzten Abschläge für Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte als un-günstigstes Szenario („worst-case“) einzustufen.

Im Rahmen der Ermittlung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens (Verkehrserzeugung) Abschläge für Mit-nahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte angesetzt. Dies bedeutet, dass nicht alle Kunden des Fachmarktzentriums „Neuer Marktplatz“ als Neuverkehr berücksichtigt werden, da ein Teil der Kunden entweder ohnehin getätigte Pkw-Fahrten zum Einkauf unterbrechen oder mehrere räumlich zusammenliegende Einzelhandelseinrichtungen nahehei-ner aufsuchen oder aber als Kunden von Märkten gleicher Branch in räumlicher Nähe des Vorhabens abgezogen werden. Zur Größenordnung der Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte wurden Ansätze in Anlehnung an anerkannte Bandbreiten gewählt, welche aber die Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte vor Ort – insbeson-dere vor dem Hintergrund der bestehenden, zahlreichen in räumlicher Nähe des Vorhabens gelegenen weiteren Einkaufsmöglichkeiten – eher zu gering einschätzen. In Folge dieser Prognoseunschärfe ist davon auszugehen, dass der prognostizierte vorhabenbezogene Neuverkehr eher zu hoch eingeschätzt ist („worst-case“) bzw. der tat-sächlich erwartete Kundenverkehr geringer ausfallen wird.

Die in der Bahnhofstraße gemäß Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) vorgesehenen Bushaltestellenpositionen können entsprechend den Einsatzgrenzen für die Anlage von Haltestellenkaps (Halten am Fahrbahnrand) an zweistreifigen Hauptverkehrsstraßen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) entsprechend dem prognostizierten Spitzenstundenverkehr und des vorhandenen Bustaktes verträglich als Bushaltestellenkap bzw. mit Halten auf der Fahrbahn ausgebildet werden. Die Einsatzbereiche (nach HBS) leiten sich aus den Einflüs-sen der Haltestellenform auf den fließenden Kraftfahrzeugverkehr ab. Dementsprechend werden durch die auf der Fahrbahn haltenden Busse nur kurzzeitige Verzögerungen im Kraftfahrzeugverkehr erwartet. Es gilt zu beachten, dass einige der heute am ZOB haltenden Busse künftig am Bahnhof Usingen abgewickelt werden sollen.

Ergänzend ist hierzu auf Grundlage einer Stellungnahme des Verkehrsverbandes Hochtaunus (VHT) festzustellen, dass um die verkehrliche Belastung in der Bahnhofstraße zu begrenzen, im Busverkehr eine veränderte Linienfüh-rung denkbar ist. Die Fahrten der Buslinien 62 und 63/64 könnten miteinander verknüpft und von der Haltestelle „Bahnhof“ über „Am Riedborn“ zur Stadthalle und weiter Richtung Merzhausen geführt werden. Die Bahnhofstraße könnte dadurch um eine Fahrt pro Stunde bzw. ca. 18 Fahrten pro Tag entlastet werden, ohne dass sich eine Min-derung der Verbindungsqualität hieraus ergäbe. Die Andienung des Alten Marktplatzes von/in Richtung Merzhau-sen wäre dann allerdings nicht mehr möglich. Voraussetzung dafür wäre die dauerhafte Einrichtung einer Halte-stelle im Stockheimer Weg (in Richtung Usingen) um eine Zustiegsmöglichkeit im Umfeld der Stadthalle in Rich-tung des Usinger Bahnhofs bzw. der Kernstadt zu gewährleisten.

An dieser Stelle sollte betont werden, dass die Buslinien in Usingen im Tagesverlauf grundsätzlich im 120-Min.-Takt verkehren. Lediglich in der Verkehrsspitze zwischen 7 und 8 Uhr sowie zwischen 13 und 14 Uhr ist im Rah-men des Schülerverkehrs eine deutlich höhere Fahrtenzahl zugrunde zu legen. Der VHT beabsichtigt allerdings, die heute ab dem Neuen Marktplatz verkehrenden Zusatzfahrten (Schülerverkehr) nicht mehr in die Bahnhofstraße zu führen, sondern über die Untergasse und Neutorstraße verkehren zu lassen, so dass auch hierdurch eine Ent-lastungswirkung erzielt werden kann.

Ergänzend ist hierzu auf Grundlage einer Stellungnahme des Verkehrsverbandes Hochtaunus (VHT) festzustellen, dass um die verkehrliche Belastung in der Bahnhofstraße zu begrenzen, im Busverkehr eine veränderte Linienfüh-rung denkbar ist. Die Fahrten der Buslinien 62 und 63/64 könnten miteinander verknüpft und von der Haltestelle „Bahnhof“ über „Am Riedborn“ zur Stadthalle und weiter Richtung Merzhausen geführt werden. Die Bahnhofstraße könnte dadurch um eine Fahrt pro Stunde bzw. ca. 18 Fahrten pro Tag entlastet werden, ohne dass sich eine Min-derung der Verbindungsqualität hieraus ergäbe. Die Andienung des Alten Marktplatzes von/in Richtung Merzhau-



sen wäre dann allerdings nicht mehr möglich. Voraussetzung dafür wäre die dauerhafte Einrichtung einer Haltestelle im Stockheimer Weg (in Richtung Usingen) um eine Zustiegsmöglichkeit im Umfeld der Stadthalle in Richtung des Usinger Bahnhofs bzw. der Kernstadt zu gewährleisten.

#### 5. Luftverschmutzung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Das Usinger Becken liegt im Regenschattenbereich des Taunuskammes und gehört zum Klimaraum Hintertaunus. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe des Untersuchungsraumes liegt bei ca. 700 mm. Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Niederschlagsverteilung dem Sommerregentyp zuzuordnen; die niederschlagsreichsten Monate sind Juni bis August. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt bei 8-9 Grad C. Die Vegetationsperiode beginnt am 25. März und dauert bis zum 10. September an.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen verzeichnet. Im Westen und Osten des Plangebiets ist jeweils ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie jeweils ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in einem Abstand von ca. 80 m nach Westen bzw. 150 m nach Osten dargestellt.

Das Plangebiet stellt aufgrund der vorherrschenden Versiegelungen kein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Vielmehr trägt auch das Plangebiet zur Überwärmung der Siedlungsflächen mit bei, wobei die Überstellung des Parkplatzes im Westen mit großkronigen, schattenspendenden Bäumen hierbei als Minderungsmaßnahme angesehen werden kann.

Aufgrund des relativ breiten Tales und des geringen Gefälles im Plangebiet kommt dem Plangebiet auch keine große Bedeutung als Kaltluftabflussbahn zu.

Die baulichen Anlagen können zu einer Änderung des Lokalklimas beitragen. Als mögliche Auswirkungen sind zu nennen: Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Unterbrechung von Kaltluftströmen, Änderung lokaler Windsysteme, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur.

Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet und die Entfernung der Bäume wird die Strahlungsbilanz geringfügig verändert. Die Bodenversiegelung bringt eine Erwärmung und geringere Feuchtigkeit mit sich. Eine mögliche Wärmeinsel im Umfeld des Plangebiets bestünde aber schon langjährig durch die vorhandenen Parkplatznutzung sowie Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Stadtstruktur mit seiner teilweise lockeren Bebauung, der Minderungsmaßnahmen in Form einer Durchgrünung der Parkplätze, der Dachbegrünung und der Existenz weiterer Kaltluftflächen (Wiesen im oberen Stockheimer Tal) sind aber in diesem Fall keine spürbaren Auswirkungen auf das Temperatur- und Feuchtefeld der Umgebung zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung der Stadt Usingen durch Windgeschwindigkeitsänderung durch erhöhte Bodenrauigkeit durch den Bau der Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine Reduktion der Windgeschwindigkeiten gegenüber der bestehenden Bebauung ist durch die beiden ca. 10 -12 m hohen Gebäude nicht zu erwarten.

Eine reduzierte Durchlüftung ist dann ungünstig, wenn in diesen Bereichen Schadstoffe freigesetzt werden, da diese dann schlechter abtransportiert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass von den Fachmärkten und dem Parkplatz keine erheblichen Emissionen ausgehen.

Die geplanten Nutzungen stellen für die Durchlüftung ein Strömungshindernis dar. Durch die Lage im Stockheimer Bachtal, welches im Bereich der Planung eine Breite von ca. 180 m aufweist, ist dies aber nicht von Bedeutung. Einerseits stellen die beiden Gebäudekomplexe durch Orientierung im Talraum und ihre relativ geringe Höhe von ca. 10-12 m keine Riegelbebauung dar. Mit einer Breite von 40 bzw. 48 m, wovon ca. die Hälfte der Fläche in den derzeit bestehenden Hang gebaut wird nehmen sie maximal 25% des Talraumes bis 10 m Höhe ein. Andererseits ist der Kaltluftabfluss bereits derzeit durch die durchgehende Bebauung an der Bahnhofstraße gehemmt. Darüber hinaus existiert keine Belastungszone, welchem ein Kaltluftzustrom bei austauscharmen Wetterlagen zugutekommen könnte. Talabwärts erstreckt sich keine verdichtete Wohnbebauung mit Wärmeinsel und Immissionsproblemen, sondern ein weites durchgrüntes Tal mit Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die innerstädtische Durchlüftung wird somit nicht nachteilig beeinflusst.

Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen der Bebauung in gewissem Maße mindern. Die Neupflanzungen wirken ausgleichend bzw. stabilisierend auf den Wasserhaushalt und damit auf die Luftfeuchte.

Das Konfliktniveau wird mit gering bewertet.

#### 6. Einzelhandel

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

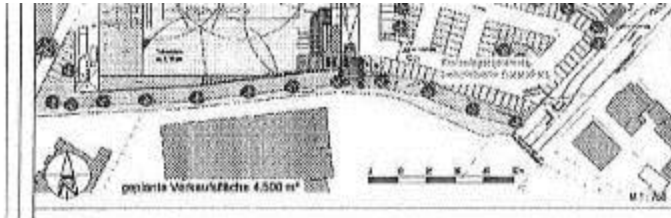
Der Vorhabenstandort ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Teil des zentralen Versorgungsbereichs flächenscharf definiert. Wie in dem Verträglichkeitsgutachten auf S. 25 angeführt, ist Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzepts und Regionalen Flächennutzungsplans 2010, v.a. die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungskerne zu erhalten und zu entwickeln (vgl. RegFNP Kap. 3.4.3). „Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen des RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. (...) 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 entsprechen den Grundzügen der Planung.“ Lediglich der Usinger Innenstadt kommt im Untersuchungsraum diese privilegierte Versorgungsfunktion zu.

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet. Der Entwicklung einer Einzelhandelseinrichtung (sowohl großflächig als auch nicht großflächig) im Bereich Schleichenbach I steht auch mit der Realisierung am Neuen Marktplatz nichts entgegen.

Bei einem Wochenmarkt handelt es sich um eine ambulante Nutzung, die nicht als Einzelhandel im engeren Sinne zu bezeichnen ist. U.E. wird der Wochenmarkt keinen Frequenzrückgang erleiden, gerade weil dieser mehr als nur ein Versorgungseinkauf ist und u.a. als Treffpunkt dient. Vielmehr sind Kopplungseffekte zu erwarten, da der geplante Lebensmittelmarkt Produkte führt, die nicht auf dem Wochenmarkt zu erwerben sind.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

An den Magistrat der Stadt Usingen  
Herrn Bürgermeister Wernard



Betr.: Einwendung gg. Bebauungsplan Neuer Marktplatz

#### Lärmbelastung

Ich bin direkter Grundstücksnachbar des geplanten Fachmarktes. Ich wohne seit 30 Jahren in meinem Haus in einem reinen Wohngebiet. Mein Schlafzimmer ist ca. 30 m von der Lieferschleuse des Fachmarktes und ca. 70 m vom geplanten EDEKA-Markt entfernt.

1. Ich fordere hiermit die Genehmigungsbehörde auf, aus Lärmschutzgründen eine Belieferung der Märkte zwischen 21 Uhr und 7 Uhr früh zu untersagen.

2. Ich fordere hiermit die Genehmigungsbehörde auf, eine Auflage für die Kühlanlagen des EDEKA-Marktes zu erlassen, die die Lärmbelastung auf den gesetzlichen Wert für eine Wohnbebauung begrenzt und ein Parken von Kühlkraftwagen während der Nacht auf dem Neuen Marktplatz zu untersagen.

3. Ich fordere hiermit, die Baugenehmigung nur unter der Prämisse zu erteilen, daß während der Arbeiten die Nachtruhe zwischen 21 Uhr und 7 Uhr früh eingehalten wird.

## 29 Öffentlichkeit 8

### Schreiben vom 05.03.2015 und 09.04.2015 (Ö Nr. 8)

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Generell ist anzumerken, dass nach TA Lärm die Nachtzeit um 22 Uhr beginnt und um 6 Uhr endet. Die Zeiten zwischen 20 und 22 Uhr sowie zwischen 6 und 7 Uhr werden als Ruhezeiten am Tag gemäß TA Lärm beurteilt. Für den Tag und die Nacht (ungünstigste Nachtstunde) gelten unterschiedliche Immissionsrichtwerte je nach Art der baulichen Nutzung.

#### Zu 1.:

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ in Usingen (P13-048/3 vom 11.11.2014) werden in Kapitel 2 die Gewerbelärmeinwirkungen durch Betriebsvorgänge des geplanten Vorhabens prognostiziert. Unter anderem wird eine Anlieferung der Märkte in der ungünstigsten, lautesten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) nach den Beurteilungskriterien der TA Lärm untersucht. An den maßgeblichen Immissionsorten an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Vorhabens werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der ungünstigsten Nachtstunde eingehalten, wenn ein Lkw/Lieferwagen vor dem Haupteingang des geplanten EDEKA-Marktes parkt (Einzelgeräusche, Rangiergeräusche) und per Hand entladen wird (z.B. Belieferung eines Backshops). Bei weiteren Anliefervorgängen am Haupteingang des geplanten EDEKA-Marktes im Nachtzeitraum (z.B. Presseartikel) ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese nicht in derselben vollen Nachtstunde erfolgen wie die Belieferung des Backshops. Anlieferungen an den Rampen sind im Nachtzeitraum nicht vorgesehen.

Für die Belieferung der geplanten Einzelhändler im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) wurden in den Prognoseberechnungen folgende Betriebsvorgänge angesetzt:

- 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);
- 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).

Somit wurden im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (7-20 Uhr) insgesamt 4 Lkw-Anlieferungen an der Laderampe des EDEKA-Marktes, 8 Anlieferungen mit Lieferwagen am Haupteingang des geplanten EDEKA-Marktes, 2 Lkw-Anlieferungen an der Laderampe des Drogerie-Fachmarktes, 4 Lkw-Anlieferungen am Haupteingang des Fachmarkt-Gebäudes und 1 Anlieferung mit Lieferwagen am Haupteingang des Fachmarkt-Gebäudes angesetzt.

In den Ruhezeiten am Tag (6-7 Uhr und 20-22 Uhr) wurden insgesamt 2 Lkw-Anlieferungen an der Laderampe des EDEKA-Marktes, 2 Anlieferungen mit Lieferwagen am Haupteingang des geplanten EDEKA-Marktes, 1 Lkw-Anlieferung an der Laderampe des Drogerie-Fachmarktes, 2 Lkw-Anlieferungen am Haupteingang des Fachmarkt-Gebäudes und 1 Anlieferung mit Lieferwagen am Haupteingang des Fachmarkt-Gebäudes angesetzt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Anliefervorgänge (inkl. Entladung) sowie der in der Schalltechnischen Untersuchung angesetzten weiteren Betriebsvorgänge (Pkw-Parkvorgänge, Fahrten, Einzelanlagen) werden im Tagzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Vorhabens die Immissionsrichtwerte eingehalten. Anliefervorgänge im Tagzeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr, die den Ansätzen in der Schalltechnischen Untersuchung entsprechen, führen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

#### Zu 2.:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

In den schalltechnischen Prognoseberechnungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen wurden auch Einzelanlagen (Lüftungen, Kühlanlagen etc.) berücksichtigt. Angaben zu Lage, Anzahl und Schallemissionsdaten schalltechnisch relevanter haustechnischer Anlagen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung

noch nicht vor. Es wurde jeweils eine Punktschallquelle auf dem Dach des Vollversorgermarkts und auf dem Dach des Fachmarkt-Gebäudes mit einem Schalleistungspegel von jeweils LWA = 75 dB(A) in 24-stündigem Betrieb angesetzt. Der Betrieb zweier Anlagen mit einem Schalleistungspegel von jeweils LWA = 75 dB(A) führt unter Berücksichtigung sonstiger in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigter Betriebsvorgänge nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an maßgeblichen Immissionsorten an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Vorhabens. Eine Begrenzung der Schalleistungspegel der zulässigen Einzelanlagen, die sicherstellt, dass durch diese Einzelanlagen keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursacht werden, erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung, wenn die genaue Lage der Anlagen festgelegt wird.

Im Nachtzeitraum sind auf dem Parkplatz lediglich einzelne Anlieferungen durch kleine Lkw vor dem Haupteingang des geplanten EDEKA-Marktes zulässig (s.o.). Dauerhaftes Parken von Kühlkraftwagen im Nachtzeitraum ist nicht vorgesehen. Erforderlichenfalls sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Auflagen zu prüfen.

Zu 3.:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Baustellenlärm wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung nicht untersucht. Der Baustellenbetrieb hat unter schalltechnischen Gesichtspunkten die Vorgaben der AVV Baulärm zu erfüllen und deren Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Untersuchungen bzw. Regelungen zu Baustellenlärm sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Auf Ebene der Bauleitplanung gibt es hierzu keinen weiteren Handlungsbedarf.

An den Magistrat der Stadt Usingen

Herrn Bürgermeister Wernard

Betr.: Einwendung gg. Bebauungsplan Neuer Marktplatz

Fußverbindung Alter/Neuer Marktplatz

Die z.Zt. bestehende Verbindung über das sogenannte Pfädchen hat eine nutzbare Breite von 160 cm. Der Weg ist im jetzigen Zustand für Fußgänger mit Handwagen oder Kinderwagen zu jeder Tages- und Nachtzeit nutzbar, nicht jedoch für Rollstuhlfahrer. Bei der vorliegenden Planung soll der Weg durch einen Lift ersetzt werden, der abends zu einer noch unbestimmten Zeit immer außer Betrieb gesetzt wird. Eine direkte fußläufige Verbindung beider Plätze entfällt dann.

1. Ich fordere die Planungsbehörde hiermit auf, nur eine Lösung zu genehmigen, in der auch eine problemlose fußläufige Verbindung zur Nachtzeit möglich ist.

2. Ich fordere, falls ein Lift gebaut wird, daß eine Baulast auf das Grundstück eingetragen wird, die den jeweiligen Besitzer dazu verpflichtet, den dauerhaften, ungestörten Betrieb des Liftes zu gewährleisten

#### Fußwegeverbindung Alter / Neuer Marktplatz

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird teilweise entsprochen.

Die festgesetzte fußläufige Anbindung entspricht der bereits heute vorhandenen Wegeverbindung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ein in den nördlichen 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. Zusätzlich zur neu geplanten Wegeverbindung wird die bereits bestehende Wegeverbindung (Fußweg Hainpfad) erhalten, so dass die neu geplante Wegeverbindung als Ergänzung zur bereits bestehenden Fußwegeverbindung anzusehen ist. Diese Planung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der behindertengerechte Ausbau der neuen 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.

Das Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger sowie die Schaffung einer Anbindung für Menschen mit Behinderung erfolgt über die neu zu schaffenden Wegeverbindung mittels Treppenhaus und Brückenbauwerk.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die vertragliche Sicherung der Betriebszeiten des Liftes. Hierbei muss darauf hingewiesen werden, dass die dauerhafte Nutzung des Liftes nicht möglich ist, da die Gewährleistung die Betriebssicherheit nur während der Betriebszeiten des Fachmarktes aufrechterhalten werden kann. Die Nutzung des Treppenhauses soll hingegen uneingeschränkt jederzeit möglich sein.

Magistrat der Stadt Usingen

Herr Bürgermeister Wernard

1. R60. 1  
2. Magistratsrat  
Leo, Hilke

Betr.: Einwendung gg. Bebauungsplan Neuer Marktplatz

Parkplatzsituation Alter/Neuer Marktplatz

Es ist geplant, auf dem bestehenden Parkplatz Neuer Marktplatz den EDEKA Markt zu errichten. Während der Bauphase werden alle Parkplätze im Bereich der Baustelle nicht benutzt werden können. Ich befürchte eine massive wirtschaftliche Schlechterstellung meiner Apotheke, da es noch weniger Stellplätze für meine Kunden geben wird. Bereits die Sperrung des Alten Marktplatzes für PKW führte zu Umsatzeinbußen von 20%.

Ich fordere den Magistrat hiermit auf, während der Bauphase den Alten Marktplatz für Parkzwecke freizugeben, wenn er nicht wegen des Wochenmarktes oder einer Veranstaltung benötigt wird.

Parkplatzsituation Alter / Neuer Marktplatz

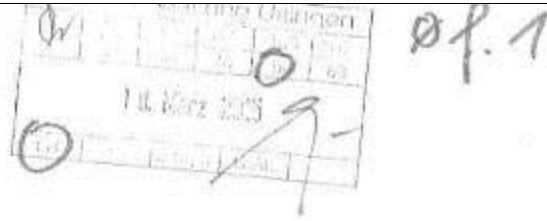
Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Freigabe von Stellplatzflächen auf dem alten Marktplatz während der Bauphase ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanverfahrens. Die Fläche befindet sich außerhalb des Plangebietes

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Herrn  
Bürgermeister Wernard,  
Wilhelmstraße 1  
  
61250 Usingen



Einspruch wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens  
Westerfelder Weg infolge Ansiedlung weiterer Märkte im Bereich Bahnhofstraße und Neuer  
Marktplatz

Sehr geehrter Herr Wernard,

in den vergangenen Jahren haben Sie mit Anwohnern des Westerfelder Weges in mehreren  
Gesprächen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung versprochen. Den Gesprächen wurde eine  
Bedeutung zugemessen und deshalb auch seitens der Stadt protokolliert.  
Nach angemessener Zeit lässt sich aus Sicht der Anwohner feststellen, dass die avisierten  
Ziele nicht ansatzweise erreicht werden konnten obwohl die Begründungen für alle  
Beteiligten unstrittig waren.

Der absolut negative und unnötige Schwerlastverkehr hat insgesamt zugenommen. Ab 4.00  
Uhr in der Frühe durchfahren nicht nur die Lastwagen zur Versorgung der Märkte die Straße.  
Die von Ihnen aufgezeigte Möglichkeit zur Reduzierung des Busverkehrs (vor allem die  
Lehrfahrten) wurde nicht umgesetzt.

Die Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wird von der Mehrheit der  
Durchfahrer/innen einfach ignoriert. Selbst die Rechts-vor-links-Regelung wird täglich  
zigfach gebrochen. Weiterführende Maßnahmen sollten diskutiert und umgesetzt werden.

Für die Anwohner besteht der begründete Verdacht, dass die vorliegenden Gegebenheiten  
seitens der Stadt so akzeptiert werden, wenn nur der Verkehr möglichst zügig fließt.  
Und nun sollen die Anwohner noch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dulden. Wie das?

Wir müssen Sie nicht besonders darauf hinweisen, dass die Stadt für die Sicherheit der Bürger  
verantwortlich ist. Die wiederholten und mehrfach reparierten Absenkungen in der Mitte der  
Straßenoberfläche insbesondere im Bereich der eingelassenen Betonsteine lassen auf eine  
Überbeanspruchung der Bettung der Gasleitungen schließen und als deren Folge  
Undichtigkeit und Gasleck auftreten werden. Wir hoffen, die Höhe und Lage aller  
Absenkungen wurden in ausreichender Form dokumentiert. Nach meinen beruflichen  
Erfahrungen können die mehrfachen Absenkungen nicht auf eine stellenweise mangelhafte  
Bodenverdichtung zurückgeführt werden. Die von dem Gasversorger durchgeführten

## 30 Öffentlichkeit 9

### Schreiben vom 05.03.2015 (Ö Nr. 9)

#### 1. Verkehrsaufkommen Westerfelder Weg

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Erfassung aktueller Verkehrsmengen im Westerfelder Weg wurden von der Stadt Usingen am Dienstag, den 20.01.2015 Verkehrsmessungen auf dem nördlichen Abschnitt des Westerfelder Wegs (in Nähe der Bahnhofstraße durchgeführt). Die aktuell erhobenen Zählwerte bestätigen die im Fachgutachten Verkehr zu Grunde gelegten Verkehrsdaten. Im Rahmen der Bürgerinformation am 04.03.2015 wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Verkehrsmengen weiter südlich im Westerfelder Weg höher seien, als im nördlichen Abschnitt. Am Mittwoch, den 18.03.2015 wurden daher seitens der Stadt Usingen Verkehrsmessungen im Westerfelder Weg in Höhe der Haus-Nr. 14 zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße durchgeführt, die eine höhere Verkehrsbelastung auf dem südlichen Abschnitt des Westerfelder Wegs (im Vergleich zum nördlichen Abschnitt) bestätigt haben.

Hierzu gilt es ergänzend festzustellen, dass den Straßenabschnitt Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße gemäß einer von der Stadt Usingen am 28./29.04.2015 durchgeführten Verkehrszählung rd. 5.170 Kraftfahrzeuge pro Tag, davon rd. 190 Lkw/ Tag (rd. 4 %) befahren. Bezogen auf den Querschnitt wurden in der Vormittagsspitzenstunde (10-11 Uhr) ca. 350 Kfz/h und in der Nachmittagsspitzenstunde (16-17 Uhr) ca. 480 Kfz/h erfasst.

Infolge des erwarteten vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ wird die Verkehrsbelastung auf dem Straßenabschnitt Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße um ca. 980 Kfz/ Tag von 5.170 auf 6.150 Kfz/ Tag zunehmen (plus ca. 19 %). Hierbei eingerechnet ist die Reduzierung des Verkehrs aus der Bestandsnutzung. Bezogen auf den Querschnitt wird die Spitzenstundenbelastung in der Vormittagsspitzenstunde (10-11 Uhr) von ca. 350 Kfz/h auf ca. 430 Kfz/h und in der Nachmittagsspitzenstunde (16-17 Uhr) von ca. 480 Kfz/h auf ca. 580 Kfz/h ansteigen.

Die erwarteten Spitzenstundenbelastungen bezogen auf den Querschnitt der Straße Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße liegen damit im unteren bis mittleren Wertebereich der gemäß RSt 06 für Sammelstraßen (Erschließungsstraße ES IV) angegebenen Belastungsklasse von 400 bis 800 Kfz/h. Entsprechend Netzfunktion (Erschließungsstraße ES IV, Sammelstraße) und Ausbaustandard ist die Straße Westerfelder Weg zur Aufnahme des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ geeignet.

#### 2. Marktbaumaßnahme

##### Einzelhandel:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zusammengefasst wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen 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 und wurde vorgenommen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die Chancen und Risiken durch die Gremien der Stadt Usingen abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung kommt die Stadt Usingen zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung dem städtischen Willen entspricht.

Hierzu gilt es festzustellen, dass Am Riedborn ein Fachmarktstandort (FMS) mit rund 3.000 qm Verkaufsfläche betrieben wird, der im Regionalen Flächennutzungsplan als „Sonstige Einzelhandelsbetriebe, Bestand“ und im kommunalen Einzelhandelskonzept als „Gewerbegebiet am Riedborn mit Zielperspektive nicht-zentrenrelevante Sortimente“ eingestuft wird. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, Angebote des FMS Am Riedborn gen Innenstadt/innerstädtische Potenzialfläche „Neuer Marktplatz“ zu verlagern. Der FMS Am Riedborn genießt Bestandschutz, gleichwohl seitens des Einzelhandelskonzepts der GMA aus 2009 mit dem Ziel der Innenstadtentwicklung die Perspektive einer bauplanrechtlichen Änderung empfohlen wird (nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens).

Damit handelt es sich um einen Standort, der nicht im stadt- und regionalplanerischen Sinne vorrangig entwickelt oder gesichert wird

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Usingen, zu dem der in Rede stehende Vorhabenstandort zu zählen ist, ist sowohl gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 als auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Usingen als einziger Standortbereich für (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten festgelegt. Die Ausweisung von Entwicklungsflächen - namentlich dem Vorhabenstandort - wird dem

- 1 { Dichtheitsmessungen in den Häusern des Westerfelder Weges sind wohl mehr als reine Vorsichtsmaßnahme zu bewerten.
  - 2 { Und zum Schluss erlauben Sie uns eine kurze Anmerkung zu den geplanten Marktbaumaßnahmen. Es ist ein Fakt, dass die Ballung von Supermärkten und Discountern sich gegenseitig stützen und somit mehr Kunden anziehen. Dies bedeutet, dass die im Norden und Süden der Stadt befindlichen Märkte erhebliche Umsatzrückgänge erwarten müssen und damit eine Abwärtsspirale eingeleitet wird – siehe Tengemann.
  - 3 { Entschuldigen Sie bitte die Frage, warum haben Sie sich bloß vor einen solchen absurden Karren (Supermärkte und Discounter in der Stadtmitte, die Bürger darum herum) spannen lassen? Dies muss doch den Verkehr anziehen. Das Interesse der Investoren scheint Ihnen wohl mehr am Herzen zu liegen als die Lebensqualität der Bürger, die Sie gewählt haben. Bei durchdachter Planung werden in Städten und Gemeinden solche Märkte immer in den Außenbereichen angesiedelt!
- Für eine Diskussion unserer Besorgnisse und möglicher Lösungsvorschläge stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Ziel der Weiterentwicklung des Zentrums gerecht. Die Stadt Usingen (wie auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain) stufen das öffentliche Interesse an einer Strukturierung des Einzelhandels und der konsequenten Umsetzung des Einzelhandelskonzepts höher ein, als die privaten Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers. Was städtebaulich gerechtfertigt oder erforderlich ist, bestimmt sich dabei nach dem von der Gemeinde bzw. dem Planungsverband zu bestimmenden Gesamtkonzept (RegionalerFNP/Einzelhandelskonzept). Es ist das Ermessen der Stadt (i.V.m. dem Regionalverband), ob und in welchem Umfang diese Einzelhandelsentwicklungen zulässt. Angesichts der, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung fixierten Zentrenabgrenzung, ist es folgerichtig, sich hinsichtlich einer Einzelhandelsentwicklung auf diesen zu konzentrieren. Das Vorhaben wird zudem dem Ziel der Innenverdichtung gerecht.

Das Einzelhandelskonzept i.V.m. dem Regionalen FNP qualifizieren den flächenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und weisen ihm die entsprechende Versorgungsfunktion zu. Die Vorgaben sind schlüssig und nachvollziehbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf dieser Grundlage gerechtfertigt. Ein Abweichen von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts sowie der Belegung der Potenzialfläche würde die Durchsetzungsfähigkeit des Einzelhandelskonzepts nachhaltig verschlechtern.

Bei der Abwägung kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an. Das öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Innenstadt ist zweifelsohne höher einzuordnen, als das Einzelinteresse eines Eigentümers zum Werterhalt seines Investments. Angesichts offensichtlicher und sich verstetigender Defizite der Usingen Innenstadt als Einzelhandelsstandort, ist dies aus fachgutachterlicher Sicht auch nicht zu bemängeln und wurde seitens der TÖBS auch erkannt. Einzelhandelsrelevante Bedenken wurden dort nicht geäußert. Vor dem Hintergrund der Zielstellung der Zentrenstärkung ist es städtebaulich irrelevant, ob und in welchem Umfang Abschmelzungen beschleunigt resp. eintreten werden, da das Vorhaben selbst zu einem Mehrwert beiträgt. Das Vorhaben ist funktional korrekt zugeordnet und wird aus den Vorgaben den Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ansiedlung im Innenbereich:

Insbesondere die sehr gute lokale, auch fußläufige Verkehrsanbindung durch den unmittelbaren Anschluss an den „Alten Marktplatz“ und den Innenstadtbereich sowie die vorhandene 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.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentrums fest und folgt der Anregung nicht.



Magistrat  
der Stadt Usingen  
Wilhelmstraße 1

61250 Usingen

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**

**Bebauungsplanentwurf „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“**  
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 vom: 02.04. bis: 07.05.2015  
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 vom: 02.04. bis: 07.05.2015

Der/Die Unterzeichnete(n) hat/haben die Unterlagen zu o.a. Bebauungsplanverfahren heute eingesehen und nachfolgende Anregungen vorzubringen:

Mein Vorschlag wäre, dass man dort einen ~~Elektronik~~ Fachmarkt für elektronische Geräte hinbauen könnte. Denn einen Edeka dort hin zu bauen finde ich persönlich nicht gut, weil es schon viele andere Lebensmittelgeschäfte gibt. Und einen Fachmarkt für elektronische Geräte fehlt in Usingen. Selbst in Neu-Anspach oder Wehrheim gibt es keinen Fachmarkt für elektronische Geräte.

**31 Öffentlichkeit 10**

**Schreiben vom 09.04.2015 (Ö Nr. 10)**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf verwiesen, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein abgestimmtes Konzept, auch mit Blick auf die Einzelhandelskomponenten zugrunde liegt. Elektronische Geräte sind hierbei nicht vorgesehen. Grundsätzlich darf auch angenommen werden, dass der Handel mit elektronischen Geräten rein bezogen auf die dann vorzusehende Flächengröße an der vorgesehenen Stelle nicht umsetzbar ist. Zudem darf festgestellt werden, dass der Stadt Usingen bislang kein Ansiedlungsinteresse eines Elektronikmarktes für den Planbereich bekundet wurde.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

- 1 Stellungnahme:  
Wer braucht das Fachmarktzentrum in Usingen? Es sind reichlich Vollversorger im Stadtgebiet angesiedelt. Der Umzug einiger Einzelhändler vom Riedborn in das geplante Fachmarktzentrum bringt niemandem einen Mehrwert. Im Gegenteil, denn die Parkplatzsituation am Riedborn ist allemal besser als es jemals am Neuen Markt sein wird.
- Der zu erwartende Zusammenbruch des innerstädtischen Verkehrs wird durch die Gutachten der FIRU mbH bestätigt.
- 2, 3 Ich finde es skandalös, dass die noch nicht mal planfestgestellte Nord-Ost-Umgehung als "Allheilmittel" herhalten muss. Was passiert, wenn die NOU gar nicht gebaut wird? Anstatt jetzt schon Maßnahmen zu ergreifen, die den Verkehr in der Innenstadt reduzieren, wird bewusst ein Verkehrschaos herbeigeführt.
- Ohne erkennbare Vorteile für die Usinger Bürger resultiert der Bau des Fachmarktzentrums in ein Verkehrschaos, Verödung des Gewerbegebietes am Riedborn, kein Ersatz des Busbahnhofes und weitere Versiegelung des Usinger Stadtgebietes (entgegen neuester Hessischer Richtlinien angekündigte Asphaltierung des Festplatzes).
- Zurück zur Eingangsfrage: Wer braucht das Fachmarktzentrum? Niemand!

## 32 Öffentlichkeit 11

### Schreiben vom 05.05.2015 (Ö Nr. 11)

#### 1. Verkehr

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Aus der Leistungsfähigkeitsuntersuchung zum Nachweis der Verkehrserschließung des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ wurden Gestaltungs- und Maßnahmenvorschläge zum Anschluss des Fachmarktzentrums an die Bahnhofstraße und zur Verbesserung des Verkehrsablaufes an den Knotenpunkten Wilhelmstraße / Untergasse / Ober-gasse und Kreuzgasse / Obergasse im Stadtkern von Usingen abgeleitet, die eine leistungsfähige Verkehrsabwick-lung des erwarteten vorhabenbezogenen Neuverkehrs gewährleisten. Die hierfür zu Grunde gelegte Verkehrsprog-nose ist aufgrund der eher gering angesetzten Abschläge für Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte als un-günstigstes Szenario („worst-case“) einzustufen.

Im Rahmen der Ermittlung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens (Verkehrserzeugung) Abschläge für Mit-nahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte angesetzt. Dies bedeutet, dass nicht alle Kunden des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ als Neuverkehr berücksichtigt werden, da ein Teil der Kunden entweder ohnehin getätigte Pkw-Fahrten zum Einkauf unterbrechen oder mehrere räumlich zusammenliegende Einzelhandelseinrichtungen nachei-nander aufsuchen oder aber als Kunden von Märkten gleicher Branch in räumlicher Nähe des Vorhabens abgezogen werden. Zur Größenordnung der Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte wurden Ansätze in Anlehnung an anerkannte Bandbreiten gewählt, welche aber die Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte vor Ort – insbeson-dere vor dem Hintergrund der bestehenden, zahlreichen in räumlicher Nähe des Vorhabens gelegenen weiteren Einkaufsmöglichkeiten – eher zu gering einschätzen. In Folge dieser Prognoseunschärfe ist davon auszugehen, dass der prognostizierte vorhabenbezogene Neuverkehr eher zu hoch eingeschätzt ist („worst-case“) bzw. der tat-sächlich erwartete Kundenverkehr geringer ausfallen wird.

Zudem wird darauf verwiesen, dass die geplante Nord-Ost-Umgehung nicht als „Allheilmittel“ herangezogen wird. In dem Verkehrsgutachten wird lediglich auf die Verbesserungen hingewiesen, die eine Umsetzung der Nord-Ost-Um-gehung mit sich bringen würde.

#### 2. Verlagerung Busbahnhof

Im Bebauungsplan und im dazugehörigen Verkehrsgutachten sind Angaben zu dem angedachten Alternativstandort des aktuell genutzten Busbahnhofs in die Begründung integriert. Da die Bushaltestellen im Plangeltungsbereich entfallen, soll eine Haltestelle mit zwei Haltepositionen je Fahrtrichtung in der Bahnhofstraße direkt westlich des Westerfelder Wegs angeordnet werden. Diese Vorgehensweise ist mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

#### 3. Verödung Gewerbegebiet am Riedborn

Zusammengefasst wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen 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 Beeinträchtungsverbot wird das Vor-haben weitestgehend gerecht. Eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken ist jedoch erforderlich.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die Chancen und Risiken durch die Gremien der Stadt Usingen abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung kommt die Stadt Usingen zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung dem städti-schen Willen entspricht.

Hierzu gilt es festzustellen, dass Am Riedborn ein Fachmarktstandort (FMS) mit rund 3.000 qm Verkaufsfläche be-trieben wird, der im Regionalen Flächennutzungsplan als „Sonstige Einzelhandelsbetriebe, Bestand“ und im kom-munalen Einzelhandelskonzept als „Gewerbegebiet am Riedborn mit Zielperspektive nicht-zentrenrelevante Sorti-mente“ eingestuft wird. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, Angebote des FMS Am Riedborn gen Innenstadt/in-nerstädtische Potenzialfläche „Neuer Marktplatz“ zu verlagern. Der FMS Am Riedborn genießt Bestandsschutz, gleichwohl seitens des Einzelhandelskonzepts der GMA aus 2009 mit dem Ziel der Innenstadtentwicklung die Per-spektive einer bauplanrechtlichen Änderung empfohlen wird (nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplan-verfahrens).

Damit handelt es sich um einen Standort, der nicht im stadt- und regionalplanerischen Sinne vorrangig entwickelt oder gesichert wird

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Usingen, zu dem der in Rede stehende Vorhabenstandort zu zählen ist, ist sowohl gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 als auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Usingen als einziger Standortbereich für (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten festgelegt. Die Ausweisung von Entwicklungsflächen - namentlich dem Vorhabenstandort - wird dem Ziel der Weiterentwicklung des Zentrums gerecht. Die Stadt Usingen (wie auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain) stufen das öffentliche Interesse an einer Strukturierung des Einzelhandels und der konsequenten Umsetzung des Einzelhandelskonzepts höher ein, als die privaten Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers. Was städtebaulich gerechtfertigt oder erforderlich ist, bestimmt sich dabei nach dem von der Gemeinde bzw. dem Planungsverband zu bestimmenden Gesamtkonzept (RegionalerFNP/Einzelhandelskonzept). Es ist das Ermessen der Stadt (i.V.m. dem Regionalverband), ob und in welchem Umfang diese Einzelhandelsentwicklungen zulässt. Angesichts der, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung fixierten Zentrenabgrenzung, ist es folgerichtig, sich hinsichtlich einer Einzelhandelsentwicklung auf diesen zu konzentrieren. Das Vorhaben wird zudem dem Ziel der Innenverdichtung gerecht.

Das Einzelhandelskonzept i.V.m. dem Regionalen FNP qualifizieren den flächenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und weisen ihm die entsprechende Versorgungsfunktion zu. Die Vorgaben sind schlüssig und nachvollziehbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf dieser Grundlage gerechtfertigt. Ein Abweichen von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts sowie der Belegung der Potenzialfläche würde die Durchsetzungsfähigkeit des Einzelhandelskonzepts nachhaltig verschlechtern.

Bei der Abwägung kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an. Das öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Innenstadt ist zweifelsohne höher einzuordnen, als das Einzelinteresse eines Eigentümers zum Werterhalt seines Investments. Angesichts offensichtlicher und sich verstetigender Defizite der Usingen Innenstadt als Einzelhandelsstandort, ist dies aus fachgutachterlicher Sicht auch nicht zu bemängeln und wurde seitens der TÖBS auch erkannt. Einzelhandelsrelevante Bedenken wurden dort nicht geäußert.

Vor dem Hintergrund der Zielstellung der Zentrenstärkung ist es städtebaulich irrelevant, ob und in welchem Umfang Abschmelzungen beschleunigt resp. eintreten werden, da das Vorhaben selbst zu einem Mehrwert beiträgt. Das Vorhaben ist funktional korrekt zugeordnet und wird aus den Vorgaben den Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

**Stellungnahme:**

In Ihrem Lärmgutachten gehen Sie davon aus, dass die erhöhte Lärmbelastung nach dem Bau der Nord-Ost-Umgehung kompensiert wird. Dabei ist der Bau der Umgehungsstraße sehr ungewiss, und wenn sie kommt, wird dies nicht vor 2025 sein. Ich empfinde es als unseriös, wenn Planungen auf der Basis kaum realisierbarer weiterer Planungen beruhen.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Innenstadt steht in keinem Verhältnis zur erhofften Aufwendung der Innenstadt hin zu mehr Lebensqualität. Wobei man darüber streiten kann, ob der Bau eines Einkaufszentrums die Lebensqualität der Bürger erhöht, zumal im gleichen Atemzug bestehende Geschäftsstrukturen zerstört werden.

### 33 Öffentlichkeit 12

#### Schreiben vom 05.05.2015 (Ö Nr. 12)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

In Kapitel 3 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ in Usingen (P13-048/3 vom 11.11.2014) werden die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV (§1 Abs. 2, 16.BImSchV) zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen beurteilt. Die Berechnung der zu vergleichenden Straßenverkehrslärmemissionspegel erfolgt auf Grundlage der für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall übermittelten Lärmkennwerte des Büros für Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (Stand 20. Juni 2014). Weder im Prognose-Nullfall (ohne Realisierung „Neuer Marktplatz“) noch im Prognose-Planfall (mit Realisierung „Neuer Marktplatz“) ist die Verkehrsabnahme durch die geplante Umgehungsstraße berücksichtigt. Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall von mehr als aufgerundet 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entlang bestehender Straßen sind nicht zu erwarten. Geringfügige Verkehrslärmpegelerhöhungen um maximal 1 dB(A) auf Werte von mehr als 70 dB(A) am Tag sind an Gebäuden entlang der Untergasse, der Obergasse und der Kreuzgasse zu und auf Werte von mehr als 60 dB(A) in der Nacht sind an Gebäuden entlang der Obergasse, der Zitzergasse und der Kreuzgasse zu erwarten. Diese Verkehrslärmpegelerhöhungen von mehr als 70 dB(A) am Tag und von mehr als 60 dB(A) in der Nacht sind als wesentlich zu beurteilen. In der Verkehrsuntersuchung des Büros für Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (Stand 20. Juni 2014) wird eine Verkehrsabnahme von über 50 % in der Innenstadt von Usingen erwartet, wenn die Umgehungsstraße umgesetzt wird (vgl. Tab. 10 im o.g. Verkehrsgutachten). In der Schalltechnischen Untersuchung wird darauf hingewiesen durch welche Maßnahmen die als wesentlich zu beurteilenden Verkehrslärmpegelerhöhungen kompensiert werden können. Durch die Umsetzung der Umgehungsstraße Nord würden die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen mehr als kompensiert werden. Eine Kompensation der planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen ist auch durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den betroffenen Straßenabschnitten auf 30 km/h möglich.

Da die Umsetzung der geplanten Umgehungsstraße bislang nicht absehbar ist, wurde allerdings eine weitere Kompensationsmaßnahme in die Planung aufgenommen. Durch die bereits beschriebene Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h können die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen durch den planbedingten Zusatzverkehr entlang der o.g. Straßenabschnitte kompensiert werden.

Im Ergebnis der Untersuchung wird deutlich darauf hingewiesen, dass die Ermittlungen und die Bewertung zur Realisierbarkeit und Verträglichkeit hinsichtlich Verkehr und Lärmbelastung also ohne die Maßnahme der Ortsumfahrung vorgenommen wurde. Es gilt allerdings festzustellen, dass mit bestehender Ortsumgehung, eine vollständige Kompensation gegeben wäre.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

**Usinger Verein für  
Wirtschaft und Gewerbe e.V.**  
Vereinsregister: AG Bad Homburg, VR 1573

Usinger Verein für Wirtschaft und Gewerbe e.V. · Zur Schlink 6, D-61250 Usingen  
Stadt Usingen  
Baumamt - Bauleitplanung  
Frau Cornelia Ohl  
Pfarrgasse 1

61250 Usingen



Zur Schlink 6  
61250 Usingen  
Tel.: +49(0)175-2 60 73 40  
Fax: +49(0)60 81-576 99 19  
www.gewerbeverein-usingen.de  
info@gewerbeverein-usingen.de  
1. Vorsitzender: Ralf Müller  
ralf.m2009@t-online.de  
St.-Nr.: 003 227 75001

Usingen, den 4. Mai 2015

**Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz, Usingen“**

Sehr geehrte Frau Ohl,

im Rahmen der Offenlegung der Bauleitplanung der Stadt Usingen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan des „Fachmarktzentrums Neuer Marktplatz“, möchten wir zu zwei Themen, die aus unserer Sicht derzeit nicht ausreichend berücksichtigt wurden, Stellung nehmen:

**1. Grundsätzliche Überlegungen**

Die Entwicklung des Neuen Marktplatzes verstehen wir als strategische Maßnahme zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Einkaufsstandortes Usingen. Die Investitionen in den Standort „Neuer Marktplatz“, sehen wir als Chance und Impulsgeber für den vorhandenen Handel in der Innenstadt. Die Innenstadt leidet seit Jahren unter einem massiven Frequenzverlust. Durch die Ansiedlung der Fachmärkte am Neuen Marktplatz erwarten wir eine deutlich ansteigende Kunden-Frequenz in diesem Bereich. Durch die innenstadtnahe Lage des Objektes, hoffen wir auf positive Abstrahleffekte auf die Innenstadt. Ein erfolgreiches Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ muß als Initialgeber für notwendige Investitionen in die Entwicklung von Geschäftsflächen und der öffentlichen Infrastruktur in der Innenstadt verstanden werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das im Rahmen früherer Überlegungen entwickelte „Handelskarussell“. Die seinerzeit entwickelten Gestaltungsmaßnahmen seitens der Stadt Usingen sind auf ihren aktuellen Gehalt hin zu überprüfen und zeitnahe umzusetzen.

Die Revitalisierung der Innenstadt erfolgt aus unserer Sicht - basierend auf plausibilitätsbedingten „Kundenlauf-/Diffusions-Modellen“ - in mehreren Schritten: Im ersten Schritt erfolgt durch die Anbindung des Alten Marktplatzes eine mögliche Belebung der Kreuzgasse zwischen „Alten Marktplatz“ und „Forum“. Im weiteren Entwicklungsverlauf erwarten wir eine Aufwertung der Zitzergasse für Handel und Dienstleistung. Die Zitzergasse liegt im fußläufigen Umfeld des Neuen Marktplatzes. Durch die zeitnahe Umsetzung der im „Handelskarussell-Modell“ beschriebenen Gestaltungsmaßnahmen seitens der Stadt kann eine deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Zitzergasse geschaffen werden. Langfristig hoffen wir auf positive Effekte auch für die anderen Straßen des Einkaufs-Standortes Innenstadt.

**2. Fassadengestaltung beider Baukörper**

Die aktuell im Planungsentwurf definierte Fassaden-Gestaltung - dieses zur Zeit wichtigsten Neubau-

Bankverbindungen:  
Frankfurter Volksbank  
IBAN: DE04 5019 0000 0000 1248 00  
BIC: FFWVDE33

Taunus-Sparkasse - 2 -  
IBAN: DE66 5125 0000 0037 0028 01  
BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse  
IBAN: DE29 5105 0015 0304 1383 00  
BIC: NASSDE55XXX

**34 Usinger Verein für Wirtschaft und Gewerbe e.V.**

**Schreiben vom 04.05.2015 (Ö Nr. 13)**

**1. Grundsätzliche Überlegungen**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Konzept "Handelskarussell" wurde im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Wettbewerb Neuer Marktplatz entwickelt. Hierbei geht es darum "das neue Handelszentrum am Neuen Marktplatz über den Alten Marktplatz, die Kreuzgasse, die Obergasse und die Zitzergasse/ Wilhelmstraße an die bestehenden Handelslagen der Usinger Innenstadt anzubinden. Dadurch soll ein Ringschluss von attraktiven Handelslagen in der Innenstadt von Usingen entstehen, das sog. „Handelskarussell“. Mit gezielten, gestalterischen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, mit Maßnahmen der Stadtgestaltung (Beleuchtungskonzept, Beschilderungskonzept, Schaffung von Aufenthaltszonen, Begrünungskonzept etc.) soll der Handel in der Usinger Innenstadt insgesamt weiter entwickelt und vermarktet werden. Die Verkehrsführung kann nach dem Bau der Nordumgehung dahingehend geändert werden, dass der Bereich Zitzergasse als verkehrsberuhigter Bereich entwickelt werden kann.

Das Thema „Handelskarussell“ ist kein Bestandteil der Bauleitplanung.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**2. Fassadengestaltung beider Baukörper**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

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 neu zu schaffende 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).

Im nördlichen Teilbereich ist bislang ein Gebäudekomplex mit einer bis zu zweigeschossige 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. Der südliche Teil der Dachfläche des Erdgeschosses nimmt hierbei in Teilen, auf einer Fläche von ca. 200 m² das Obergeschoss auf.

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. Einen wesentlichen Bestandteil der Nutzung auf dem südlichen Teilbereich bilden die erforderlichen Stellplatzflächen die im östlichen Teilgebiet verortet sind.

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.

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 darf auch festgehalten werden, dass es sich bei dem in Rede stehenden Plangebiet nicht um einen Altstadtbereich handelt, sodass ein Funktionsbau mit einer entsprechenden Fassadengestaltung als richtig platziert angesehen wird. Die vorgesehene Putzfassade entspricht hierbei der Fassadengestaltung eines modernen Funktionsbaus. Auf Ebene des Durchführungsvertrages wird die Fassadengestaltung weitergehend konkretisiert.

Die Aufnahme historisierender Elemente ist gestalterisch und städtebaulich nicht förderlich.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

**3. Ausgewiesene Parkplätze für beide Objekte / Parkdeck**

Vorhaben in Usingen - halten wir in dieser Form für nicht angemessen. Da das Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ das Entree der Usinger Innenstadt von der Bahnhofstraße aus betrachtet, sicher die nächsten 20-25 Jahre prägen wird, regen wir hier eine andere als die aktuell geplante Fassadengestaltung an.

Sicher ist es oft schwierig einen objektiven Konsens in Gestaltungsfragen zu bekommen. Die einen mögen es funktional modern, die anderen historisch verspielt und wieder andere wollen es dann noch anders. Wichtig ist daher nach unserer Meinung, welche Botschaft man mit einem Objekt senden will. Für uns hat diese Botschaft auf jeden Fall etwas mit historischen Wurzeln und mit Authentizität zu tun. Dies sind Werte, die u. a. auch für unsere Überlegungen zum Thema Tourismus eine große Rolle spielen. Die Neugestaltung des Alten Marktplatzes, die Sanierung des Liefriek Hauses oder natürlich des Schlossgartens, gehen dabei genau in die richtige Richtung.

Wir schlagen daher vor, die Fassade beider neuen Gebäude am Neuen Marktplatz in einer, an den historischen Stadtkern angelehnten Optik zu gestalten. Dies könnte z. B. im Look des Prinzenpalais erfolgen (siehe Anhang). In Usingen gibt es ja eine ganze Reihe historischer Gebäude, die in diesem Stil gebaut wurden. Eine Umsetzung der Fassadengestaltung in der Form des Entwurfes halten wir für eine falsche Entscheidung. Dieser oder ein ähnlicher pseudo-moderner Baustil zerstört die geschlossen historische Optik der Innenstadt. Es wird auf immer ein stilistischer "Fremdkörper" bleiben.

Übrigens besinnen sich viele Kommunen seit einiger Zeit verstärkt auf Ihren historischen Kern und damit dem aus Sicht der Bewohner und Besucher wahrgenommen authentischen Wert historischer Fassaden. Dies gilt sowohl für Renovierungen als auch für neue Projekte. Ich möchte hier als Beispiele nur an den Wiederaufbau des Berliner Stadtschloßes oder der „historischen Frankfurter Altstadt“ hinweisen. Die Liste ließe sich sicher noch beliebig fortführen.

Vor diesem Hintergrund möchten wir Sie bitten, sich noch einmal des Themas "Fassaden-Gestaltung" des Objektes anzunehmen.

### 3. Ausgewiesene Parkplätze für beide Objekte / Parkdeck

Die aktuell geplante Anzahl von 150 Parkplätzen, die vor dem EDEKA Fachmarkt angelegt werden sollen, und die letztlich für beide Fachmarktkomplexe gelten, halten wir für nicht ausreichend. In diesem Zusammenhang wird von der Verwaltung darauf verwiesen, daß im rückwärtigen Bereich des EDEKA Fachmarkt zusätzlich 90 Stellplätze geschaffen werden sollen. Diese Stellplätze sollen die derzeit am Neuen Marktplatz vorhandenen Stellplätze, die auch für Dauerparker, z. B. Betreiber von Geschäften in der Innenstadt sowie deren Angestellten genutzt werden, teilweise ersetzen.

Wir stellen den Antrag, daß diese Maßnahme verbindlich in der Planung des Objektes dokumentiert wird und nicht nur als „Absichtserklärung“ bestehen bleibt.

In diesem Zusammenhang regen wir als Alternative die Errichtung eines zweigeschossigen Parkdeckes vor dem EDEKA Fachmarkt an. Da das derzeitige „Paul-Gelände“ ohnehin teilweise unter dem Niveau der Bahnhofstraße liegt, muß dieses für die Erstellung der Stellflächen vor dem EDEKA Markt verfüllt werden. Diese Arbeit/Kosten könnte man für die Erstellung des Parkdeckes verwenden. Die Anzahl der Stellflächen würde sich damit ggf. verdoppeln. Auf die Anlage der „Ersatz-Stellflächen“ auf dem Kerbegelände könnte dann vollständig verzichtet werden.

Es würde uns sehr freuen, wenn unsere Vorschläge zum Objekt Eingang in die Planung finden könnten. Wir sind davon überzeugt, daß es hier eine für alle Seiten sinnvolle und kostenverträgliche Lösung geben kann. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Auf eine Festsetzung zur Anzahl zulässiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze im Plangebiet wird verzichtet. Eine entsprechende Regelung zur Anzahl zulässiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird auf Ebene des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Bei der Etablierung des Fachmarktzentums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelung zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentums (Besucherdichten) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Etablierung einer Tiefgarage oder eines Parkdeckes zu sehen.

Die Stadt Usingen hat sich bewusst für die Umsetzung einer ebenerdigen Stellplatzfläche entschieden hat, da nur somit gewährleistet ist, dass der Laurentiusmarkt an entsprechender Stelle umgesetzt werden kann. Weder eine Tiefgarage noch ein Parkdeck würden diese Möglichkeit bieten.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

### Anhang 1



Vorschlag: die Walmendach-  
Optik als Gestaltungselement  
als „Dach-Abschluss-Reling“  
erstellen.

Vorschlag: diese  
Kassettentoptik  
mittels Putz auf  
die markanten  
Fassadenflächen  
aufbringen.

### Anhang 2

Beispiel: 2 geschossiges Parkdeck



Einfahrt obere Ebene:  
Entspricht dem Niveau  
der Bahnhofstraße  
heute.

Einfahrt untere Ebene:  
entspricht dem Niveau es  
derzeitigen Gelände der  
Fa. Paul.

Ö14

Hallo Frau Suat Bischoff,

zum neuen Marktplatz habe ich noch zwei Anregungen im Nachgang zur Bürgerversammlung:

1. Ist es möglich, eine Bushaltebucht in Höhe des jetzigen Ausstellunggebäudes und Hofes ehemals Pfuhl einzurichten, damit der Bushalteverkehr den fließenden Verkehr nicht behindert.

(ähnliche Einbuchtung befindet sich in der Martin-Dienstbach-Straße im Bereich der Grundschule)  
Die geplante Haltestelle in Höhe des Lidl halte ich für sehr hinderlich.

2. Die Bahnhofstraße sollte wieder zu einer Vorfahrtsstraße geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

## 35 Öffentlichkeit 14

### Schreiben vom (Datum unbekannt) (Ö Nr. 14)

#### 1. Bushaltebucht

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

Die Errichtung geeigneter Bushaltebuchten obliegt letztlich dem Verkehrsverband Hochtaunus (VHT). In Abstimmung mit dem VHT ist bislang vorgesehen, dass, da die Bushaltepositionen im Plangeltungsbereich entfallen, eine Haltestelle mit zwei Haltepositionen je Fahrtrichtung in der Bahnhofstraße direkt westlich des Westerfelder Wegs angeordnet werden soll.

Aus fachlicher Sicht ist darauf zu verweisen, dass die Anordnung einer Bushaltestelle am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches „Neuer Marktplatz“ aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit durch die notwendige Aufweitung der Fahrbahn im Zuge der Bahnhofstraße für den Linksabbieger zum „Neuen Marktplatz“ und die Anlage des Parkplatzes nicht möglich ist. Zudem steht die notwendige Entwicklungslänge für die Bushaltestelle im Falle der Umsetzung der optionalen Parkplatzzufahrt nicht zur Verfügung.

Die in der Bahnhofstraße gemäß Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) vorgesehenen Bushaltepositionen können entsprechend den Einsatzgrenzen für die Anlage von Haltestellenkaps (Halten am Fahrbahnrand) an zweistreifigen Hauptverkehrsstraßen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) entsprechend dem prognostizierten Spitzenstundenverkehr und des vorhandenen Bustaktes verträglich als Bushaltestellenkap bzw. mit Halten auf der Fahrbahn ausgebildet werden. Die Einsatzbereiche (nach HBS) leiten sich aus den Einflüssen der Haltestellenform auf den fließenden Kraftfahrzeugverkehr ab. Dementsprechend werden durch die auf der Fahrbahn haltenden Busse nur kurzzeitige Verzögerungen im Kraftfahrzeugverkehr erwartet. Es gilt zu beachten, dass einige der heute am ZOB haltenden Busse künftig am Bahnhof Usingen abgewickelt werden sollen.

Ergänzend ist hierzu auf Grundlage einer Stellungnahme des Verkehrsverbandes Hochtaunus (VHT) festzustellen, dass um die verkehrliche Belastung in der Bahnhofstraße zu begrenzen, im Busverkehr eine veränderte Linienführung denkbar ist. Die Fahrten der Buslinien 62 und 63/64 könnten miteinander verknüpft und von der Haltestelle „Bahnhof“ über „Am Riedborn“ zur Stadthalle und weiter Richtung Merzhäuser geführt werden. Die Bahnhofstraße könnte dadurch um eine Fahrt pro Stunde bzw. ca. 18 Fahrten pro Tag entlastet werden, ohne dass sich eine Minderung der Verbindungsqualität hieraus ergäbe. Die Andienung des Alten Marktplatzes von/in Richtung Merzhäuser wäre dann allerdings nicht mehr möglich. Voraussetzung dafür wäre die dauerhafte Einrichtung einer Haltestelle im Stockheimer Weg (in Richtung Usingen) um eine Zustiegsmöglichkeit im Umfeld der Stadthalle in Richtung des Usinger Bahnhofs bzw. der Kernstadt zu gewährleisten.

An dieser Stelle sollte betont werden, dass die Buslinien in Usingen im Tagesverlauf grundsätzlich im 120-Min.-Takt verkehren. Lediglich in der Verkehrsspitze zwischen 7 und 8 Uhr sowie zwischen 13 und 14 Uhr ist im Rahmen des Schülerverkehrs eine deutlich höhere Fahrtenzahl zugrunde zu legen. Der VHT beabsichtigt allerdings, die heute ab dem Neuen Marktplatz verkehrenden Zusatzfahrten (Schülerverkehr) nicht mehr in die Bahnhofstraße zu führen, sondern über die Untergasse und Neutorstraße verkehren zu lassen, so dass auch hierdurch eine Entlastungswirkung erzielt werden kann.

#### 2. Bahnhofstraße zur Vorfahrtsstraße

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsführung ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens, somit besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Planverfahrens.



**Einwände im Planfeststellungsverfahren zum Bau des Vorh. Bebauungsplan "Neuer Marktplatz" Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Usingen, den 05.05.2015

fristgemäß möchte ich in diesem Schreiben meine Einwände zum oben benannten Planfeststellungsverfahren vorbringen:

1.

In der Darstellung des **Verkehrsgutachtens** bei der Bürgerversammlung wurde deutlich, dass hier gravierende Fehler und Fehlmessungen vorlagen.

So fanden die Messungen des Verkehrsaufkommens im Westerfelder Weg im Einmündungsgebiet der Bahnhofstrasse statt. Der abgehende Verkehr, der zuvor über die Blücherstrasse abführt wurde nicht gemessen.

Da es sich um einen Großteil des Verkehrs handelt, kann ein solides Verkehrsgutachten nur auf der Basis korrekter Messungen im oberen Beginn des Westerfelder Weges am Kreisel erfolgen. Diese Messungen sollten durchgeführt werden und ein neues Verkehrsgutachten sollte erhoben werden.

2.

Ein weiterer Punkt im **Verkehrsgutachten** wurde die Kreuzung Wilhelmjstrasse / Obergasse eine geringere Leistungsfähigkeit als der Kreuzung Obergasse / Kreuzgasse zugesprochen. In der Argumentation des Verkehrsgutachters auf Blatt 3 des Gutachtens wird erwähnt, dass die Kreuzung Obergasse / Kreuzgasse "noch Kapazitäten" habe. Eine Erleuterung dieser Aussage findet nicht statt, nur vorher der Vermerk, dass der Gutachter umgedacht habe, nachdem einer Änderung der Regelung durch die Kreisbehörde abgelehnt wurde.

Diese Aussage ist falsch, da die alltägliche Staubelastung oberhalb des Bereiches Kreuzgasse / Obergasse erheblich die untere Brunnenkreuzung in Zeit und Raum überschreitet.

Die erhobenen Angaben werden nicht erläutert und sind falsch.

Gerade aufgrund der höchsten Staubelastung in diesem Teil der Obergasse muss ein Konzept vor Genehmigung des Baues her. Einzig die Tatsache, dass die Kreisbehörde einer

1

**36 Öffentlichkeit 15**

**Schreiben vom 05.05.2015 (Ö Nr. 15)**

Punkt 1: Verkehrsgutachten / Verkehrsaufkommen

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Die als Grundlage für das Verkehrsgutachten durchgeführten Verkehrszählungen erfolgten in enger Abstimmung mit der Stadt Usingen. Die im April 2014 erhobenen Verkehrsdaten stellen im Vergleich zu den Erhebungsdaten aus dem Jahr 2004 und den aktuell im Oktober 2014 für die Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur B275/ B456 Nord-Ost-Umgehung Usingen erfassten Zählwerten eine plausible und belastbare Datenbasis dar.

Die Nachweise zur Verkehrserschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuer Marktplatz“ erfolgten auf Grundlage der gegenwärtig in der Stadt Usingen bestehenden Straßeninfrastruktur ohne Berücksichtigung der geplanten Nord-Ost-Umgehung Usingen. Vor dem Hintergrund der aktuell laufenden Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur B275/ B456 Nord-Ost-Umgehung Usingen wurde seitens des Gutachters darauf hingewiesen, dass zum Erreichen kurzfristiger Verbesserungen des Verkehrsablaufs im Stadtkern von Usingen kleinere und kostengünstige Umbaumaßnahmen (im Sinne von Übergangslösungen) sinnvoll erscheinen, da es mit Inbetriebnahme der Ortsumgehung Usingen zu einer deutlichen Verkehrsentslastung des Innenstadtbereichs kommen wird.

Zur Erfassung aktueller Verkehrsmengen im Westerfelder Weg wurden von der Stadt Usingen am Dienstag, den 20.01.2015 Verkehrsmessungen auf dem nördlichen Abschnitt des Westerfelder Wegs (in Nähe der Bahnhofstraße durchgeführt). Die aktuell erhobenen Zählwerte bestätigen die im Fachgutachten Verkehr zu Grunde gelegten Verkehrsdaten. Im Rahmen der Bürgerinformation am 04.03.2015 wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Verkehrsmengen weiter südlich im Westerfelder Weg höher seien, als im nördlichen Abschnitt. Am Mittwoch, den 18.03.2015 wurden daher seitens der Stadt Usingen Verkehrsmessungen im Westerfelder Weg in Höhe der Haus-Nr. 14 zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße durchgeführt, die eine höhere Verkehrsbelastung auf dem südlichen Abschnitt des Westerfelder Wegs (im Vergleich zum nördlichen Abschnitt) bestätigt haben.

Hierzu gilt es ergänzend festzustellen, dass den Straßenabschnitt Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße gemäß einer von der Stadt Usingen am 28./29.04.2015 durchgeführten Verkehrszählung rd. 5.170 Kraftfahrzeuge pro Tag, davon rd. 190 Lkw/ Tag (rd. 4 %) befahren. Bezogen auf den Querschnitt wurden in der Vormittagsspitzenstunde (10-11 Uhr) ca. 350 Kfz/h und in der Nachmittagsspitzenstunde (16-17 Uhr) ca. 480 Kfz/h erfasst.

Infolge des erwarteten vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens des Fachmarktzentriums „Neuer Marktplatz“ wird die Verkehrsbelastung auf dem Straßenabschnitt Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße um ca. 980 Kfz/ Tag von 5.170 auf 6.150 Kfz/ Tag zunehmen (plus ca. 19 %). Hierbei eingerechnet ist die Reduzierung des Verkehrs aus der Bestandsnutzung. Bezogen auf den Querschnitt wird die Spitzenstundenbelastung in der Vormittagsspitzenstunde (10-11 Uhr) von ca. 350 Kfz/h auf ca. 430 Kfz/h und in der Nachmittagsspitzenstunde (16-17 Uhr) von ca. 480 Kfz/h auf ca. 580 Kfz/h ansteigen.

Die erwarteten Spitzenstundenbelastungen bezogen auf den Querschnitt der Straße Westerfelder Weg zwischen Blücherstraße und Schlesienstraße liegen damit im unteren bis mittleren Wertebereich der gemäß RSt 06 für Sammelstraßen (Erschließungsstraße ES IV) angegebenen Belastungsklasse von 400 bis 800 Kfz/h. Entsprechend Netzfunktion (Erschließungsstraße ES IV, Sammelstraße) und Ausbaustandard ist die Straße Westerfelder Weg zur Aufnahme des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens des Fachmarktzentriums „Neuer Marktplatz“ geeignet.

Punkte 2 und 3: Verkehrsgutachten / Kreuzung Wilhelmjstrasse / Obergasse

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Der Knotenpunkt Kreuzgasse/ Obergasse gewährleistet gemäß der Leistungsfähigkeitsuntersuchung unter Beibehaltung der gegenwärtigen Verkehrsführung mit abknickender Vorfahrtsstraße keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Neuverkehrs. Eine Änderung der Vorfahrtsregelung zu Gunsten der durchgehenden Fahrbeziehung (geradeaus) im Zuge der Obergasse gewährleistet eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs, lässt aber in Folge der wartepflichtigen Linksabbieger in die Kreuzgasse Behinderungen des Verkehrsablaufs unterhalb der Kreuzgasse erwarten (wie in Kapitel 4 und 6 des Fachgutachtens Verkehr ausgeführt). Der Knotenpunkt war in der Vergangenheit bereits (wie vorgeschlagen) mit Vorfahrt in der Obergasse ausgebildet, jedoch wurde diese Verkehrsführung vor über 20 Jahren aus Kapazitäts- und Sicherheitsgründen (Unfallhäufung) aufgegeben. Aufgrund der beengten örtlichen Randbedingungen im Stadtkern von Usingen sind jedoch alternative (ggf. bauliche) Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs nicht realisierbar. Infolgedessen stellt die vorgeschlagene Änderung der Vorfahrtsregelung die einzig verträgliche Möglichkeit dar, eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung zu erreichen.

Änderung entgegen steht, kann und darf nicht zu einer Verschlechterung des stärksten belasteten Verkehrsbereiches von Usingen führen.

3.

Da hier exemplarisch aus den zwei Vorkontexten klar wird, dass dem zuständigen Gutachter die Ortskenntnisse fehlen, beantrage ich die Durchführung einer erneuten Verkehrsbeurteilung durch ein von dem Investor unabhängiges, beauftragtes Gutachter unter Klärung der Fragestellung, wie der stärkste staubelastete Bezirk in der **jetzt vorhandenen Situation** entlastet wird.

Da die vorhandenen Belastungen bereits im Grenzbereich sich befinden, kann einer weiteren Staubbelastung nicht zugestimmt werden. Die Staumentlastung muss **vor dem Bau** des Fachgeschäftszentrums erfolgen und existieren. Da der Verlauf der politisch gewünschten Umgehungsstraße nicht im Konsens der Bürger Usingens getragen wird (wie der mehr als 60 Jahre existierende Planungsverlauf zeigt), **muss vor dem Bau des Fachgeschäftszentrums eine Lösung** gefunden werden, so dass eine Entlastung auch im Falle eines Nicht-Baues der Nord-Ost-Umgehung statt findet.

4.

Auffallend bei der Bürgerversammlung war zudem die Aussage des **Lärmgutachtens**, dass die akustische Belastung des besagten Teiles der Obergasse (oberhalb der Kreuzung Kreuzgasse) durch mehr als 1000 zusätzliche PKW-Bewegungen nur um 0,2 Dezibel steigt. Dies war nicht glaubhaft und blieb in der Begründung unerläutert.

Auf Nachschau zeigt sich in dem schriftlichen Gutachten, dass die angegebene Erhöhung von 0,2 Dezibel sich auf einen Zustand nach Bau der Nord-Ost-Umgehung bezieht.

Der Bau der Nordostumgehung wird seit mehr als 60 Jahren betrieben und wird, wie bereits beschrieben, von der Bevölkerung nicht getragen. Es bleibt fraglich, ob diese Straße gebaut wird, zumal sie sich auch wieder im Planfeststellungsverfahren befindet und auch mit Klagen gerechnet werden muss.

Da die in diesem Gutachten angegebenen Lärmwerte nur nach Bau einer Nordostumgehung nachvollziehbar sind und somit den Bürgern der Usinger Kernstadt kein Konzept zur Lärmentlastung vorliegt und mit einer erheblichen Vermehrung der Lärmbelastung zu rechnen ist, beantrage ich hiermit **gemäß § 78 VwVFG Zusammentreffen mehrerer Vorhaben**, die Planfeststellung der Fachgeschäftszentrums an die Durchführung der Planfeststellung der Nordostumgehung zu binden. Eine Entscheidung im Planfeststellungsverfahren des Fachgeschäftszentrums kann erst nach dem Bau der Nordostumgehung erfolgen, zumal das vorliegende Gutachten beide Vorhaben verbindet.

Ein Schutz der Bevölkerung muss an erster Stelle stehen. Es kann und darf nicht sein, dass eine absichtliche Verschlechterung der stärksten belasteten Gegenden Usingens in Kauf genommen oder sogar gefördert wird um ein seit langer Zeit umstrittenes Bauprojekt durchzusetzen. Erst müssen die Entlastungskonzepte stehen und existieren, dann kann an

2

Der Knotenpunkt Kreuzgasse/ Obergasse verfügt heute (Analyse) unter Beibehaltung der abknickenden Vorfahrt noch über Kapazitätsreserven, die jedoch den prognostizierten vorhabenbezogenen Neuverkehr nicht vollständig abdecken werden. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die zu Grunde gelegte Verkehrsprognose aufgrund der eher gering angesetzten Abschläge für Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte zu hoch gegriffen ist, wird die im Hinblick auf die sicherheitsrelevanten Bedenken des Landratsamtes des Hochtaunuskreises in Betracht gezogene Beibehaltung der bestehenden Verkehrsregelung mit abknickender Vorfahrtsstraße keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des gesamten vorhabenbezogenen Neuverkehrs gewährleisten.

#### Punkt 4: Lärmgutachten

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

In der schalltechnischen Untersuchung wird zur Umgehungsstraße Nord ausgesagt, dass wenn die geplante Umgehungsstraße Nord umgesetzt wird, auf allen betroffenen Straßenabschnitten mit Reduzierungen der Verkehrsmengen um deutlich mehr als 3.000 Kfz/24h zu rechnen ist. Durch die Umsetzung der Umgehungsstraße Nord würden die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen mehr als kompensiert werden.

Da die Umsetzung der geplanten Umgehungsstraße bislang nicht absehbar ist, wurde allerdings eine weitere Kompensationsmaßnahme in die Planung aufgenommen.

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.

#### Punkte 5 bis 7: Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Dr. Lademann & Partner bearbeitet regelmäßig Projekte im Raum Frankfurt/ Rhein-Main. Die Einkaufsorientierung im Einzugsgebiet wurde in der Nachfragestromanalyse, den Marktanteilsberechnungen und der Wirkungsmodellierung berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass in einer freien Marktwirtschaft grundsätzlich keine „Bedarfs- oder Wirtschaftlichkeitsprüfung“ von gewerblichen Nutzungen vorgenommen wird. Bei der Prüfung des Vorhabens ist allein relevant, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen erwartbar sind. Das Vorhaben ist im Regionalen Flächennutzungsplan als zentraler Versorgungsbereich (=Vorzugsbereich für Einzelhandel) definiert. Demgegenüber ist am Standort Am Riedborn lediglich die Bestandssicherung vorgesehen, die allerdings nicht den Schutz vor Wettbewerb vorsieht.

Bei der Bearbeitung wird jeweils eine systematische Erfassung relevanter Einzelhandelsbetriebe zugrundegelegt. Solche Flächen die eindeutig als Verkaufsfläche begehbar sind und den Umsatzschwerpunkt als Einzelhandelsbetrieb generieren, sind im Sinne des Baurechts untersuchungsrelevant. Es ist nicht Aufgabe des Gutachtens Einzelbetriebe aufzuzählen (ungeachtet sonstiger Datenschutzrechtlicher Aspekte), sondern auf Mitbewerber mit größter Vorhabenrelevanz hinzuweisen.

Dies ist weder bei dem Geschäft Leckerlies (nur samstags geöffnet), noch bei dem primär Zucht-orientierten Koi-Spezialanbieter zu konstatieren. Zudem handelt es sich bei Letzterem um ein Spezialangebot, das nicht mit einem preisaktiven Tierfutterfachmarkt zu vergleichen ist. Darüber hinaus werden Verkaufsflächengewichtungen für Außenverkaufsflächen vorgenommen, sofern diese offensichtlich als Verkaufsfläche - und z.B. nicht als Lager oder Verkehrsfläche - dienen. Insofern wurde die Bestandserhebung hinsichtlich dieser Aspekte sowie der sortimentsdifferenzierten Erfassung (z.B. Bekleidung und Randsortiment Heimtextilen) unterschieden.

Würde, wie seitens der Stellungnahme unterstellt, die Verkaufsfläche (des nicht erfassten Koi-Händlers, etc.) in die Analyse zusätzlich eingestellt wird, würden die absatzwirtschaftliche Umsatzrückgänge sogar geringer ausfallen, da der Vorhabenumsatz auf mehr Bestandsumsatz umverteilt wird. Eine noch stärkere Beachtung der Bedeutung der Wettbewerbsstädte hätte zur Folge, dass weniger Vorhabenumsatz prüfungsrelevant ist und damit ebenfalls die rechnerischen Auswirkungen sinken.

#### Punkt 8: Parkplatzsituation

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht entsprochen.

den Bau eines Einkaufszentrums gedacht werden.

Im Weiteren rege ich hiermit an eine Begutachtung der Lärmsituation auf dem Boden der jetzt existenten Belastung zur Erstellen ohne Einbezug eines Baues der Nordostumgebung. Des Weiteren rege ich an dieser Stelle an die realen Schallpegel in Höhe der Obergasse 20 in einer aussagekräftigen Woche (keine Schulferien, kein Brücken- oder Feiertage, kein Sportgroßveranstaltung) über einen Zeitraum von mindestens 7 Tagen zu messen.

5.

Auch das Wirtschaftlichkeitsgutachten bzw. Verträglichkeitsgutachten zeigt erhebliche Mängel, die zur Durchführung eines zweiten und von dem Investor unabhängigen Gutachtens führen sollten:

- In dem Gutachten wird die Tatsache, dass Usingen Einzugsgebiet Frankfurt ist nicht erwähnt und nicht wesentlich berücksichtigt. In der Realität arbeiten viele Menschen, welche in Usingen leben in Frankfurt. Dabei werden aufgrund der größeren Angebotes viele Einkäufe größerer Natur in Frankfurt und Umgebung erledigt.

Auf den im Gutachten dargestellten Landkarten wird Usingen stets in Bezug zu Butzbach und der nördlichen Richtung dargestellt. Hierdurch entsteht ein falscher Eindruck.

Butzbach und die nördlichen Strukturen spielen im Usinger Leben keine Rolle. Viele in Usingen ansässigen Menschen arbeiten in Frankfurt und erledigen daher im Anschluss an den Arbeitsaufenthalt ihre Einkäufe dort.

Gerade aufgrund der Tatsache, dass Usingen von mehreren Großzentren umgeben wird, führt dazu, dass es immer angebotsrelevante Abflüsse geben wird. Dies entsteht alleine aufgrund der Größenunterschiede der Städte. Butzbach spielt im Einkaufserleben der Usinger keine Rolle. Relevant sind Bad Homburg und Frankfurt.

6.

Im Weiteren zeigt sich auch im Verträglichkeitsgutachten, dass hier erhebliche Ortsunkenntnis statt findet, die zu einer erheblichen Verzerrung der Realsituation im Gutachten führt.

Hierzu sei exemplarisch als Beispiel genannt:

- Blatt 21 listet angeblich die flächengrößten Anbieter (größer als 400 Quadratmeter) aus dem Sortimentsschwerpunkt Bekleidung und Schuhe auf.

Die Firma Textilhaus Schäfer, ein seit Jahrzehnten bestehender Betrieb, hat durchgängige Verkaufsräume durch einen Block auf der Obergasse in zwei Etagen und 470 Quadratmeter Verkaufsfläche hat, wird nicht einmal erwähnt. Dabei ist dieses Geschäft vermutlich größer als Hain Moden.

Ein Gutachter muss sich sorgfältig auf seine Begutachtung vorbereiten. Auffällig ist, dass dies an mehreren relevanten Stellen des Gutachtens nicht gelingt. So ist auffällig, dass das Tiernahrungsgeschäft am Riedborn genannt wird. In der Realität hingegen verfügt Usingen

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelung zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besucherdichten) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche an, die schon jetzt als faktische Parkfläche genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.

Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

#### Punkt 9: Stadtbild

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

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 neu zu schaffende 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).

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.

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.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ stellt die Außengestaltung der vorgesehenen Bauwerke dar und entspricht einer mit der Stadtverwaltung abgestimmten Ausgestaltung. Der Einsatz von Sichtbeton ist demnach nicht vorgesehen.

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht entsprochen.

Punkt 10: Mikroklimagutachten

Das Usinger Becken liegt im Regenschattenbereich des Taunuskammes und gehört zum Klimaraum Hintertaunus. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe des Untersuchungsraumes liegt bei ca. 700 mm. Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Niederschlagsverteilung dem Sommerregentyp zuzuordnen; die niederschlagsreichsten Monate sind Juni bis August. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt bei 8-9 Grad C. Die Vegetationsperiode beginnt am 25. März und dauert bis zum 10. September an.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen verzeichnet. Im Westen und Osten des Plangebiets ist jeweils ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie jeweils ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in einem Abstand von ca. 80 m nach Westen bzw. 150 m nach Osten dargestellt.

Das Plangebiet stellt aufgrund der vorherrschenden Versiegelungen kein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Vielmehr trägt auch das Plangebiet zur Überwärmung der Siedlungsflächen mit bei, wobei die Überstellung des Parkplatzes im Westen mit großkronigen, schattenspendenden Bäumen hierbei als Minderungsmaßnahme angesehen werden kann.

Aufgrund des relativ breiten Tales und des geringen Gefälles im Plangebiet kommt dem Plangebiet auch keine große Bedeutung als Kaltluftabflussbahn zu.

Die baulichen Anlagen können zu einer Änderung des Lokalklimas beitragen. Als mögliche Auswirkungen sind zu nennen: Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Unterbrechung von Kaltluftströmen, Änderung lokaler Windsysteme, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur.

Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet und die Entfernung der Bäume wird die Strahlungsbilanz geringfügig verändert. Die Bodenversiegelung bringt eine Erwärmung und geringere Feuchtigkeit mit sich. Eine mögliche Wärmeinsel im Umfeld des Plangebiets bestünde aber schon langjährig durch die vorhandenen Parkplatznutzung sowie Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Stadtstruktur mit seiner teilweise lockeren Bebauung, der Minderungsmaßnahmen in Form einer Durchgrünung der Parkplätze, der Dachbegrünung und der Existenz weiterer Kaltluftflächen (Wiesen im oberen Stockheimer Tal) sind aber in diesem Fall keine spürbaren Auswirkungen auf das Temperatur- und Feuchtefeld der Umgebung zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung der Stadt Usingen durch Windgeschwindigkeitsänderung durch erhöhte Bodenrauigkeit durch den Bau der Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine Reduktion der Windgeschwindigkeiten gegenüber der bestehenden Bebauung ist durch die beiden ca. 10 -12 m hohen Gebäude nicht zu erwarten.

Eine reduzierte Durchlüftung ist dann ungünstig, wenn in diesen Bereichen Schadstoffe freigesetzt werden, da diese dann schlechter abtransportiert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass von den Fachmärkten und dem Parkplatz keine erheblichen Emissionen ausgehen.

Die geplanten Nutzungen stellen für die Durchlüftung ein Strömungshindernis dar. Durch die Lage im Stockheimer Bachtal, welches im Bereich der Planung eine Breite von ca. 180 m aufweist, ist dies aber nicht von Bedeutung. Einerseits stellen die beiden Gebäudekomplexe durch Orientierung im Talraum und ihre relativ geringe Höhe von ca. 10-12 m keine Riegelbebauung dar. Mit einer Breite von 40 bzw. 48 m, wovon ca. die Hälfte der Fläche in den derzeit bestehenden Hang gebaut wird nehmen sie maximal 25% des Talraumes bis 10 m Höhe ein. Andererseits ist der Kaltluftabfluss bereits derzeit durch die durchgehende Bebauung an der Bahnhofstraße gehemmt. Darüber hinaus existiert keine Belastungszone, welchem ein Kaltluftzustrom bei austauscharmen Wetterlagen zugutekommen könnte. Talabwärts erstreckt sich keine verdichtete Wohnbebauung mit Wärmeinsel und Immissionsproblemen, sondern ein weites durchgrüntes Tal mit Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die innerstädtische Durchlüftung wird somit nicht nachteilig beeinflusst.

Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen der Bebauung in gewissem Maße mindern. Die Neupflanzungen wirken ausgleichend bzw. stabilisierend auf den Wasserhaushalt und damit auf die Luftfeuchte.

Das Konfliktniveau wird mit gering bewertet. Vor diesem Hintergrund wird die Erstellung eines Kleinklimagutachtens als nicht erforderlich angesehen.

Punkt 11: Laurentiusmarkt

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Es kann nicht angenommen werden, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Durchführung des Laurentiusmarktes gestört oder gar verhindert wird. Die Platzfläche wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da vielmehr eine vergleichbare bzw. größere Platzfläche hergestellt wird. Zudem sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Durchführung des Laurentiusmarktes aufgenommen.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentnums fest und folgt der Anregung nicht.

über 4 Tiernahrungsgeschäfte (Tier Seikritt, Leckerlies und more, Feßnapf (erwähnt im Gutachten) und Raiffeisen). Hinzu kommt, dass in mindestens 4-5 Supermärkten Tiernahrung verkauft wird. Die Koi-Zucht als Spezialanbieter ist in den 8-9 Verkaufsstellen für Tiernahrung noch nicht eingerechnet.

Weitere Beispiele finden sich in dem Gutachten und können bei Bedarf von Eingabeseite vorgelegt werden.

Es muss geschlußfolgert werden, dass das Verträglichkeitsgutachten in dieser Form nichtausreichend fundiert für eine Entscheidungsbildung ist. Es wird daher beantragt dieses in unabhängiger Form durch einen lokalen oder lokalnahen Gutachter zu wiederholen. Eine wirtschaftliche Verträglichkeitssituation kann bei mangelhafter Grundkenntnis über die Strukturen nicht zuverlässig erfolgen. Hier finden sich zu viele Auffälligkeiten.

7. Es ist weiterhin festzustellen, dass es sich bei dem Großteil der, in der Bürgerversammlung angekündigten, Mieter bereits um ansässige Unternehmen handelt. Somit kommt es nicht zu einem zusätzlichen Ladengewinn, wie oftmals dargestellt wird, sondern es erfolgt eine ortsinterne Verteilung zu Ungunsten des Riedbornes in der Stadt. Hierbei werden die gleichen, schädigenden Mechanismen der früheren Zeiten (70-iger und 90-iger Jahre) in der Stadtpolitik wiederholt.

8.

Bzgl. der Parkplatzsituation ist anzumerken, dass eine solche Lösung, die Reduktion der Parkplätze zugunsten des Investors ohne finanziellen Ausgleich nicht akzeptabel ist und auch gegen das Grundgesetz verstößt. Vor einigen Jahren musste der Toombaumarkt seine Gartenhüttenausstellung abbauen, um die wenigen betroffenen Parkplätze als solche zu nutzen. Die vergünstigte Abgabe der Parkplatzpflicht führt zu einer erheblichen finanziellen Bevorzugung des Investors und zu einer erheblichen finanziellen Benachteiligung der Stadt und ihrer Bürger.

Im Weiteren haben zeitgemäße Einkaufszentren heutzutage eine Tiefgarage, die ein trockenes Ankommen unter widrigen Wettersituation garantiert. Ich beantrage hiermit die Planung einer Tiefgarage unter Wahrung der gültigen Parkplatzmengende in die Planung einzufügen oder aber den Stadtbewohner, die in den letzten 40 Jahren einen Parkplatz bezahlt haben, diesen anteilig mit dem Prozentsatz zurück zu vergüten, in dem die Investmentfirma des Fachgeschäftszentrums bevorteilt wurde. Im weiteren beantrage ich die Summe für die Parkplatzvergütung für die Zukunft und den vergünstigten Betrag für alle in Zukunft zahlenden zu reduzieren. Hier muss auch das Grundgesetz der Gleichheit eingehalten werden.

9.

Zu guter Letzt muss mit großem Bedauern fest gestellt werden, dass es Usingen nicht schafft, dieses Schmuckstück an Grundstück nach bürgerpositiven und ästhetischen

Gesichtspunkten zu nutzen. Dort, wo die Stadt Wehrheim mutig gewagt hat und eine Oase für alle Bewohner in der Mitte ihrer Stadt geplant und gebaut hat, hat die Stadt Usingen einen Betonklotz hingeplant. Dabei liegt für moderne Bürger die Lebensqualität nicht im 6. Lebensmittelvollsortimentmarkt. Es ist schade, dass die Usinger Politiker kein Gespür für die Schönheit der Stadt entwickelt haben.

Bedauerlich ist auch, dass mit dem Niederriß des Hauses "Paul" ein weiterer Teil der ästhetischen und älteren Bausubstanz Usingens vernichtet wird.

10.

Dem Antrag des [redacted] ein Mikroklimagutachten zur Bebauung der "grünen Lunge Usingens" anzufordern, schließe ich mich an.

11.

Die Sicherung des Brauchtums "Laurentiusmarkt" in seiner so vorhandenen traditionsreichen Form sollte explizit betrieben und gewährleistet werden.

Ich verbleibe mit freundlichen Grüßen,