



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Kernstadt Usingen“

Dokumentation

**VORABZUG**



# IMPRESSUM

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT „KERNSTADT USINGEN“

ERSTELLT VON

**werk-plan**

Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. Michael Heger

Eisenbahnstraße 68

67655 Kaiserslautern

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

**werk-plan**

IN ARBEITSGEMEINSCHAFT MIT

**KOBRA**-Beratungszentrum

Beratungszentrum Landau

Am Gutleuthaus 19

76829 Landau i.d.Pfalz



IM AUFTRAG DER

Stadt Usingen

Der Magistrat

Wilhelmstraße 1

61250 Usingen



GEFÖRDERT DURCH

Städtebauförderung

von Bund, Ländern und Gemeinden



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



BEARBEITUNGSSTAND

März 2019

ERGÄNZENDE ANMERKUNG

Berufsbezeichnungen, Gruppenzugehörigkeiten und ähnliche Begriffe stehen der sprachlichen Einfachheit halber für Frauen und Männer gleichermaßen. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.



# INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>6</b>
1.1	Herausforderungen der Stadtentwicklung .....	7
1.2	Ausgangslage und Zielsetzung .....	8
1.3	Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ .....	10
1.4	Zusammenfassung .....	11
<b>2</b>	<b>FÖRDERGEBIET</b> .....	<b>14</b>
2.1	Abgrenzung des Fördergebiets .....	15
2.2	Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumentarien .....	16
2.2.1	Das klassische oder umfassende Sanierungsverfahren .....	16
2.2.2	Das vereinfachte Sanierungsverfahren .....	16
2.2.3	Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 144 BauGB.....	17
2.2.4	Vorkaufsrecht der Stadt .....	17
<b>3</b>	<b>ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>18</b>
<b>GESAMTSTADT</b>		
3.1	Regionale Lage und verkehrliche Anbindung.....	19
3.2	Natur, Landschaft und Klimaschutz .....	21
3.2.1	Natur und Landschaft .....	21
3.2.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	21
3.3	Historische Stadtentwicklung.....	22
3.4	Demografische Entwicklung .....	25
3.4.1	Bevölkerungsentwicklung in Usingen .....	25
3.4.2	Bevölkerungsprognose bis 2030.....	27
3.4.3	Entwicklung der Altersstruktur .....	27
3.5	Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung.....	28
3.5.1	Wohnungsbestand.....	28
3.5.2	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen .....	29
3.5.3	Prognose zum Wohnraumbedarf .....	29
3.6	Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung .....	30
3.6.1	Beschäftigungsstruktur.....	30

3.6.2	Gewerbeflächen und Einzelhandelsstandorte.....	31
<b>3.7</b>	<b>Freizeit, Sport, Tourismus und Kultur .....</b>	<b>31</b>

## FÖRDERGEBIET

<b>3.8</b>	<b>Städtebau und Denkmalschutz.....</b>	<b>32</b>
3.8.1	Stadtbild und Stadtgestalt .....	32
3.8.2	Denkmalpflegerische Interessen .....	38
3.8.3	Gebäudezustand.....	39
3.8.4	Bürgermeinungen zum Thema „Städtebau und Denkmalschutz“ .....	43
<b>3.9</b>	<b>Wirtschaft und Versorgung .....</b>	<b>43</b>
3.9.1	Nutzungsstruktur.....	43
3.9.2	Einzelhandel und Nahversorgung .....	44
3.9.3	Gastronomie.....	45
3.9.4	Leerstandssituation und Funktionsverlust .....	45
3.9.5	Bürgermeinungen zum Thema „Wirtschaft und Versorgung“ .....	46
<b>3.10</b>	<b>Bildung, Soziale Infrastruktur und Kultur .....</b>	<b>47</b>
3.10.1	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und Angebote .....	48
3.10.2	Vereinsleben .....	48
3.10.3	Senioreneinrichtungen und Angebote .....	48
3.10.4	Kulturelle Einrichtungen und Angebote .....	49
3.10.5	Bürgermeinungen zum Thema „Bildung, Soziale Infrastruktur und Kultur“ .....	49
<b>3.11</b>	<b>Verkehr und Mobilität .....</b>	<b>50</b>
3.11.1	Fließender Verkehr.....	50
3.11.2	Ruhender Verkehr .....	52
3.11.3	Öffentlicher Verkehr .....	53
3.11.4	Rad- und Fußverkehr.....	54
3.11.5	Bürgermeinungen zum Thema „Verkehr und Mobilität“ .....	56
<b>3.12</b>	<b>Stadtgrün, Umwelt und Klimaschutz .....</b>	<b>57</b>
3.12.1	Grüne und blaue Infrastruktur .....	57
3.12.2	Umwelt und Klimaschutz.....	59
3.12.3	Bürgermeinungen zum Thema „Stadtgrün, Umwelt und Klimaschutz“ .....	60
<b>3.13</b>	<b>Zusammenfassende SWOT-Analyse .....</b>	<b>61</b>

<b>4</b>	<b>LEITBILDENTWICKLUNG .....</b>	<b>68</b>
4.1	<b>Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung .....</b>	<b>69</b>
4.2	<b>Städtebauliches Rahmenkonzept mit Entwicklungszielen .....</b>	<b>71</b>
	Handlungsfeld A   Attraktiver öffentlicher Raum .....	72
	Handlungsfeld B   Stadtverträgliche Mobilität .....	72
	Handlungsfeld C   Lebendige Innenstadt.....	72
	Handlungsfeld E   Klimagerechte Erneuerung .....	72
<b>5</b>	<b>HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN .....</b>	<b>74</b>
5.1	<b>Maßnahmenkonzept.....</b>	<b>75</b>
5.2	<b>Attraktiver öffentlicher Raum.....</b>	<b>76</b>
5.3	<b>Stadtverträgliche Mobilität.....</b>	<b>78</b>
5.4	<b>Lebendige Innenstadt .....</b>	<b>80</b>
5.5	<b>Klimagerechte Erneuerung .....</b>	<b>82</b>
<b>6</b>	<b>BETEILIGUNG UND UMSETZUNG .....</b>	<b>84</b>
6.1	<b>Öffentlichkeitsbeteiligung.....</b>	<b>85</b>
6.1.1	Lenkungsgruppe / Lokale Partnerschaft.....	85
6.1.2	Bürgerveranstaltungen.....	85
6.1.3	Fachgruppensitzungen .....	86
6.1.4	Kinder- und Jugendbeteiligung.....	86
6.2	<b>Ergebnisse aus der Befragung der Eigentümer .....</b>	<b>87</b>
6.2.1	Gebäudealter.....	87
6.2.2	Bewirtschaftungssituation und Nutzung der Gebäude .....	88
6.2.3	Private Stellplatzsituation.....	89
6.2.4	Bewertung des Gebäudezustands und durchgeführte Renovierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen .....	89
6.2.5	Interesse an Sanierungsmassnahmen und Bezuschussung.....	90
6.2.6	Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in der Kernstadt .....	91
6.2.7	Aufgaben der Sanierung .....	92
6.2.8	Zusammenfassende Bewertung .....	92
6.3	<b>Fortführung der Beteiligung am Umsetzungsprozess .....</b>	<b>93</b>
6.4	<b>Monitoring und Evaluation .....</b>	<b>93</b>

6.5	<b>Fortschreibung</b> .....	<b>93</b>
7	PROJEKTÜBERSICHT .....	94
8	FINANZIERUNGSPLAN .....	200
9	ANLAGEN .....	204



# 1 EINLEITUNG

HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN

FÖRDERPROGRAMM „STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ“

ZUSAMMENFASSUNG

## 1.1 HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

Städte und Gemeinden unterliegen in all ihren Bestandteilen einem ständigen Wandel und Entwicklungsprozess. Neben internen Veränderungen wirken ständig überörtliche externe Einflüsse und Rahmenbedingungen auf die Kommunen und ihre einzelnen Lebens- und Arbeitsbereiche ein.

Die Buchfinkenstadt Usingen kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, die noch immer in der Kernstadt präsent ist. Prägend sind vor allem der barocke Stadtgrundriss der Innenstadt und wichtige Baudenkmale wie Schloss, Prinz August Palais, Hugenottenkirche oder Rathaus.

Usingen stellt sich heute als ein beliebter und moderner Wohnstandort dar. So weist die Stadt in allen relevanten Bereichen des kommunalen Lebens eine Vielzahl an Gunstfaktoren auf.

Die attraktive landschaftliche Umgebung ist als Herausstellungsmerkmal der Stadt Usingen hervorzuheben. Die vielfältige Landschaft mit seinen Wiesen und Wäldern, eingebettet im Mittelgebirge Taunus, sowie die großzügigen innerörtlichen Freiflächen Schlossgarten und Stockheimer Talau, bieten viel Raum für Freizeit und Erholung für die in der Stadt lebenden Menschen. Verschiedene Lebensräume greifen hier ineinander und bieten für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten ein Zuhause.

Auch durch die Nähe zum Oberzentrum Frankfurt am Main kann Usingen wesentlich von den positiven Auswirkungen des Standorts Frankfurt profitieren. Ferner ist die Nähe zu den wachstumsstarken Metropolregionen Frankfurt / Rhein-Main und Rhein-Neckar sowie zu den Bundesländern Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Bayern durch gute verkehrliche Verbindungen hervorzuheben.

Dank seiner zentralen Lage und einer breit gefächerten Handels- und Versorgungsinfrastruktur hat sich Usingen zu einem Mittelzentrum in der Region entwickelt. Obwohl die Wohnfunktion in Usingen eine zentrale Rolle einnimmt, verfügt die Stadt über zahlreiche soziale und bildungsbezogene Infrastruktureinrichtungen für alle Generationen.

Trotz der Fülle an Standortqualitäten wird auch Usingen sich auf Veränderungen und zukünftige Herausforderungen in ihren kommunalen Bereichen einstellen müssen.

Die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung, wie der demografische Wandel oder der ökonomische Strukturwandel, die Digitalisierung, das Mobilitätsverhalten und die damit verbundenen Folgen sowie die steigende Bedeutung des Klimawandels und des Ressourcenschutzes sind komplex und nicht mehr durch sektorale Lösungsansätze zu meistern. Ferner sind diese Aufgabenstellungen auch nicht mehr auf lokaler Betrachtungsebene, sondern nur im gesamtkommunalen Kontext zu lösen. Wo die Stadt in einem Bereich Veränderungen vornimmt, hat dies fast immer Auswirkungen auf die übrigen Bereiche.

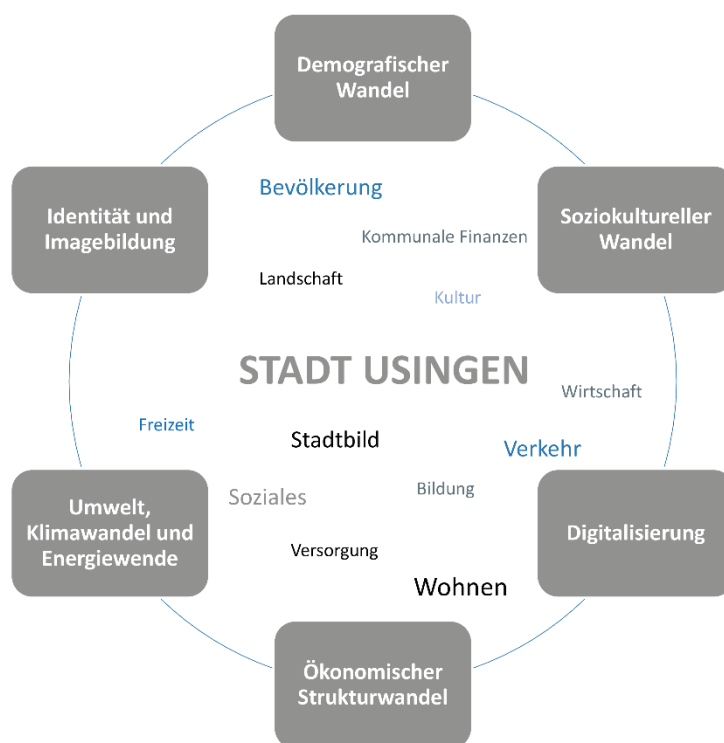


Abb. 1: Herausforderungen und zukünftige Handlungsfelder für die Stadtentwicklung in Usingen, Darstellung werk-plan 2018

Aufgrund der Komplexität der anstehenden Aufgaben für die künftige Stadtentwicklung wurden mit der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ sowie den Empfehlungen der nationalen Stadtentwicklungspolitik die Weichen zur Stärkung integrierter Stadtentwicklungsstrategien gestellt.

Konkret bedeutet dies, dass für Städte integrierte Konzepte entwickelt werden müssen, die fachübergreifend angelegt und abgestimmt sind. Das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)“ ist dabei das zentrale Grundlagenelement.

Das ISEK ist ein interdisziplinäres Planungsinstrument und bietet die Möglichkeit, die vielschichtigen Belange der Stadt in einer zusammenfassenden Darstellung zu erfassen. Die Konzeption zeigt den Handlungsbedarf und die Entwicklungspotenziale für konkrete Teilräume auf und berücksichtigt dabei gesamtstädtische bzw. regionale Rahmenbedingungen.

## 1.2 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Usingen ist mit dem Fördermittelbescheid vom 24. November 2017 als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Kernstadt Usingen“ in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ des Landes Hessen aufgenommen worden.

Bereits in den 1970er Jahren wurden in der Kernstadt im ehemaligen Gebiet der Städtebauförderung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In den Folgejahren bis zum Jahr 2005 konnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Stadtkernsanierung Usingen“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Modernisierung von kommunalen und privaten Gebäuden, zum Ausbau und zur Neugestaltung des öffentlichen Raums und von Straßen und Plätzen in der Kernstadt umgesetzt werden.

Trotz einer Vielzahl realisierter Maßnahmen besteht nach wie vor ein hoher Handlungsbedarf für den weiteren Stadtentwicklungsprozess in der Kernstadt Usingen. Insbesondere durch die fehlende Umgehungsstraße und die daraus resultierende, exorbitante verkehrliche Belastung der Innenstadt konnten städtebauliche Mängel

und Missstände sowie umfangreiche Funktionsverluste bisher nicht beseitigt werden. Nach Auslaufen des Sanierungsgebiets und geringen finanziellen Spielräumen ist eine Weiterführung eines Städtebauförderprogramms notwendig, um die Realisierung von notwendigen Maßnahmen auch künftig finanziell sicherzustellen.

Die Stadt Usingen möchte angesichts der zukünftigen Herausforderungen nun mit der Erarbeitung des ISEKs als Fördergrundlage für das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ die Aufgabe angehen, die Kernstadt Usingen fit für die Zukunft zu machen.

Die Erstellung des ISEKs für die Kernstadt erfolgt unter Berücksichtigung von bestehenden gesamtstädtischen Konzepten, Planungen und Gutachten. Das sind insbesondere:

- Stadtentwicklungskonzept Usingen 2020
- Lokale Agenda 21
- Stadtmarketingstrategie 2004
- Einzelhandelskonzept
- Verkehrskonzepte
- Nahmobilitätskonzept BahnVile
- Charta der 100 Kommunen für den Klimaschutz
- Aktionsplan zum Klimaschutz
- Rahmenplan zur Sanierung des Stadtkerns Usingen
- Regionaler Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Konzept werden neben städtebaulichen Fragestellungen auch die Themen Wohnen und Arbeiten, Handel und Versorgung, Umwelt und Klimaschutz sowie Mobilität und Freizeit behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive eingebunden. Ziel ist ein fortschreibungsfähiges, städtebauliches Handlungskonzept für ein festgelegtes Fördergebiet, das die räumlichen und thematischen Felder herausarbeitet, die für die zukünftige Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sind sowie die entsprechenden Maßnahmen und Projekte beschreibt, soweit diese heute bereits ersichtlich sind. Dabei stehen die Stärkung und die Weiterentwicklung der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hohem Freizeitwert und guter Versorgungsstruktur im Mittelpunkt.

Das ISEK wird in einem Dialogprozess, unter Zusammenarbeit mit den Bürgern, den politischen Gremien, der Stadtverwaltung sowie den externen Planern, und aus der städtebaulichen SWOT-Analyse entwickelt. Um die Attraktivität der Stadt Usingen auch zukünftig zu gewährleisten, ist es notwendig, die im ISEK dargestellten Stärken weiter auszubauen und Synergieeffekte zu nutzen. Gleichzeitig ist es wichtig, die heutigen Schwächen durch nachhaltige Maßnahmen abzubauen.

Diese übergeordnete Zielsetzung soll sich in den Zielen des ISEK wiederfinden. Diese sind:

- Schaffung einer Grundlage für Sanierungs- und Fördermittelakquisen zur städtebaulichen Entwicklung;
- Schaffung einer Grundlage für weitere Fachplanungen;
- Schwerpunktsetzungen für die Innenentwicklung;
- Räumliche und inhaltliche Abstimmung von Maßnahmen innerhalb der Stadt aufeinander;
- Priorisierung von Maßnahmen vor dem Hintergrund knapper Ressourcen;
- Infolge des Dialogprozesses breit Ideen sammeln, Verständnis fördern, grundsätzliche Entscheidungen und Entwicklungsfestlegungen durch Bürgerbeteiligung direkt und breit legitimieren.

## 1.3 FÖRDERPROGRAMM „STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ“

Der „Städtebauliche Denkmalschutz“ ist ein Städtebauförderprogramm, welches Kommunen durch den Bund und die Länder bei der Bewältigung struktureller Schwierigkeiten in den zentralen Lagen historischer Altstädte unterstützt.

Damit verfolgt das Programm das Ziel, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und Stadtbereiche vom jeweiligen Einzeldenkmal über Plätze und Straßen bis hin zum Ensemble in ihrer baulichen Struktur zu erhalten und zukunftsweisend weiter zu entwickeln. Die historischen Stadtbereiche sollen hierdurch sowohl für alle Bevölkerungsgruppen als auch für alle Lebensbereiche wie Wohnen und Arbeiten, Handel, Freizeit und Kultur gestärkt und attraktiviert werden. Weitere Aufgaben der Städtebauförderung sind, neben der funktionalen Stärkung des Programmgebiets, auch der Klimaschutz und die Energieeffizienz. Die Umsetzung dieser ökologischen Aufgabe stellt bei historischem Bestand eine besondere Herausforderung dar.

Das Programm verfolgt einen stadtplanerisch integrierten Ansatz. Unter Beteiligung der Bürgerschaft ist ein ISEK zu erstellen, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten. Das Programm versteht sich als Gemeinschaftsinitiative aller relevanten Akteure. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass sich die maßgeblichen Akteure am Prozess beteiligen – als Ideengeber, als Multiplikator, aber auch als Träger eigener Initiativen.

Die räumliche Festlegung des Fördergebiets, in dem die Gesamtmaßnahme durchgeführt werden soll, erfolgt als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Schwerpunkt Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz.

Auf der Grundlage des ISEK können die Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ insbesondere für folgende Maßnahmen eingesetzt werden:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder das Quartiersmanagement und Aufwendungen für den Wissenstransfer.

## 1.4 ZUSAMMENFASSUNG

Die Erarbeitung der gesamten Sanierungsmaßnahme verläuft in vier Phasen, in denen verschiedene Möglichkeiten der Mitwirkung bestehen und die Belange der unterschiedlichen Interessensgruppen eingebracht werden. Das vorliegende ISEK wurde dabei in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und der Lenkungsgruppe erarbeitet, unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft sowie weiterer Experten aus der Stadt.

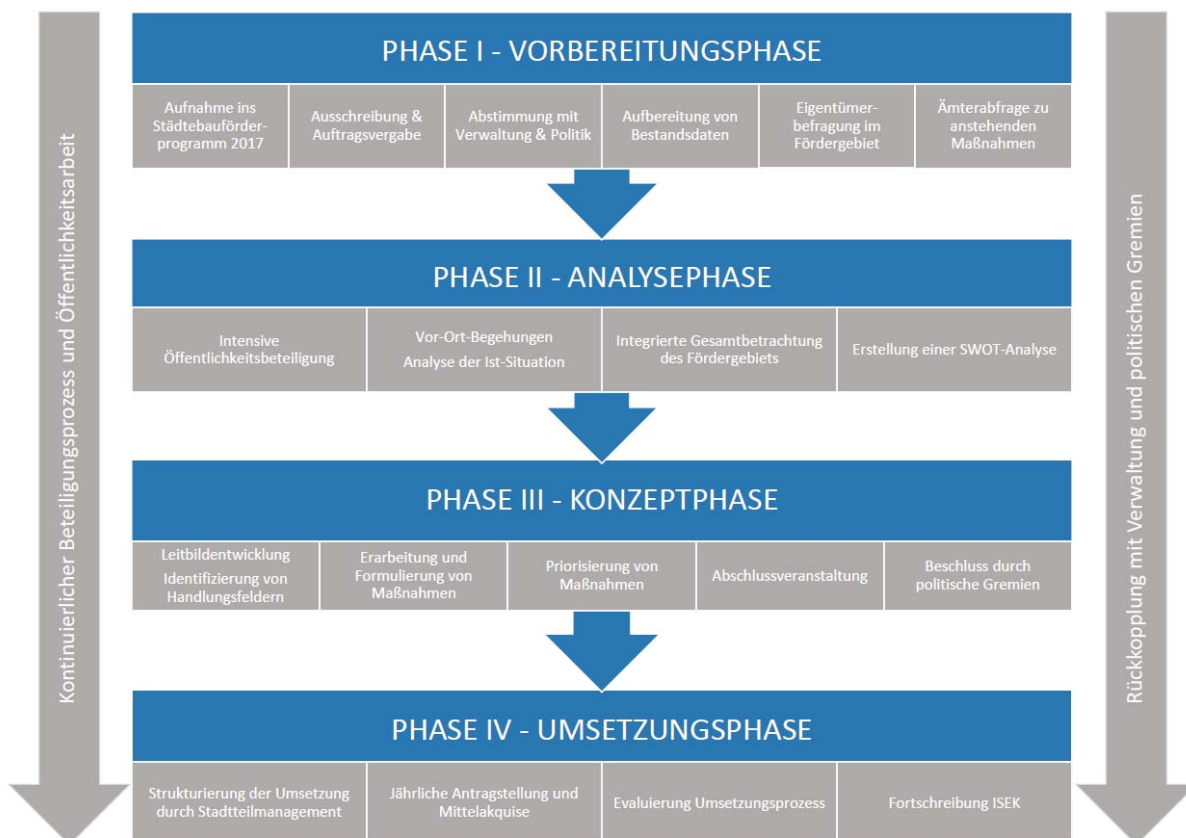


Abb. 2: Phasen des Stadtentwicklungsprozesses, Darstellung werk-plan 2018

**PHASE I – VORBEREITUNGSPHASE.** Eingeleitet wurde der Prozess mit dem Beschluss des Magistrats vom 05. März 2018 und der Auftragsvergabe an die Bürogemeinschaft werk-plan (Architektur + Stadtplanung) aus Kaiserslautern sowie das Kobra Beratungszentrum für kommunale Kinder-, Jugend-, Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung aus Landau.

In der Vorbereitungsphase wurde nach Abstimmung der einzelnen Prozessbausteine sowie des zeitlichen Fahrplans mit Stadtverwaltung und der eingerichteten Lenkungsgruppe, eine themenbezogene Analyse wichtiger Strukturdaten durchgeführt sowie seitens der Verwaltung anstehende Planungen und Maßnahmen abgefragt. Zu Beginn des Prozesses existierten bereits Konzepte und Planungen für verschiedene Bereiche der Stadtentwicklung, deren Ergebnisse es zu berücksichtigen galt (Kapitel 1).

Zusätzlich wurde eine schriftliche Befragung der Gebäude- und Wohnungseigentümer im Fördergebiet durchgeführt (Kapitel 6), mit dem Ziel das Sanierungspotenzial der Wohnungsbestände sowie die Sanierungsbereitschaft der Betroffenen zu erfassen.

**PHASE II – ANALYSEPHASE.** In einer städtebaulichen Analyse (Kapitel 3) wird das Fördergebiet von den Fachplanern hinsichtlich verschiedener stadtentwicklungsrelevanter Inhalte untersucht. Ziel ist das Herausarbeiten der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Sanierungsmaßnahme.

In einer Auftaktveranstaltung im Mai 2018 wurden die Wünsche und Anregungen der Bürger Usingens gesammelt und im Hinblick auf mögliche Handlungsschwerpunkte sortiert. Nach dem Bürgerworkshop fanden Treffen mit verschiedenen Fachgruppen und ein Jugendforum statt, bei den die Themen aus der Auftaktveranstaltung weiter konkretisiert wurden. Zusätzlich wurden Stadtspaziergänge sowohl mit Erwachsenen als auch mit Kindern durchgeführt.

Die Ergebnisse aus dem Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess wurden zusammen mit der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse gebündelt in einer SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) tabellarisch und grafisch zusammengefasst.

**PHASE III – KONZEPTPHASE.** Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der städtebaulichen Analyse und der SWOT-Analyse sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung wird das ISEK weiter konkretisiert. Die Identifizierung von möglichen Handlungsfeldern und die damit verbundenen Zielrichtungen und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Kernstadt, stellen einen notwendigen Baustein für die Erarbeitung des Konzepts dar.

Zunächst werden fünf Leitlinien (Kapitel 4) als Eckpfeiler des ISEKs „Kernstadt Usingen“ bestimmt, auf denen die Handlungsfelder mit den vorgeschlagenen Maßnahmen beruhen. Die Entwicklungsziele für das Fördergebiet werden zunächst in einem städtebaulichen Rahmenkonzept als Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung dargestellt.

Im zweiten Schritt werden diese allgemeinen Zielformulierungen durch die Festlegung von Einzelmaßnahmen nach den Handlungsfeldern

- A | Attraktiver öffentlicher Raum
- B | Stadtverträgliche Mobilität
- C | Lebendige Innenstadt
- D | Klimagerechte Erneuerung
- E | Begleitende Maßnahmen der Stadtentwicklung

in einem Maßnahmenkonzept (Kapitel 5) zusammengefasst. In Ergänzung dazu werden die einzelnen Maßnahmen pro Themenbereich in Kurzform erläutert und in Übersichtsplänen verortet.

In einer Projektübersicht (Kapitel 7) werden die geplanten Einzelmaßnahmen innerhalb der fünf Handlungsfelder in Steckbriefform festgehalten, sodass die Ausgangssituation, die Entwicklungsziele, die Inhalte der Maßnahmen sowie das weitere Vorgehen und auch die Kostenermittlung einheitlich dargestellt sind. Die Handlungsschwerpunkte sowie die Maßnahmen und Projekte stehen im engen Bezug zueinander und können in ihrer Umsetzung und inhaltlichen Ausrichtung synergetisch ineinandergreifen. Die Einzelmaßnahmen sind nach Prioritäten festgelegt, um diese in einer kurz-, mittel- oder langfristigen Zeitperspektive planen und umsetzen zu können. Der Maßnahmenkatalog ist offen gestaltet, um auch auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Insgesamt belaufen sich die geschätzten Ausgaben für alle vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte auf ca. 16 Mio. Euro. Dies ist eine erste und noch grobe Kostenschätzung (Kapitel 8). Die im ISEK aufgelisteten Einzelmaßnahmen sind die Grundlage für die Förderung durch den Bund und das Land Hessen. Mit der Anerkennung des ISEK durch das Ministerium kann mit der Umsetzung (**PHASE IV – UMSETZUNGSPHASE**) begonnen werden.

In dieser Phase fand im Dezember 2018 auch eine weitere Bürgerveranstaltung statt. Bei diesem Workshop wurde das städtebauliche Rahmenkonzept sowie die Maßnahmen aus den Handlungsfeldern „Attraktiver öffentlicher Raum“, „Stadtverträgliche Mobilität“, „Lebendige Innenstadt“ und „Klimagerechte Erneuerung“ vorgestellt. Die Bürger wurden über den aktuellen Stand der Planung informiert und konnten während der Veranstaltung eine Rückmeldung in Form von Kritik, Zustimmung und Ergänzung geben. Die Anregungen wurden nach Möglichkeit im weiteren Verlauf des Prozesses bei der Erstellung des ISEKs berücksichtigt.

Im April 2019 vor der Verabschiedung des ISEKs durch die Stadtverordnetenversammlung, ist eine Informationsveranstaltung geplant, bei der das endgültige Konzept der Bürgerschaft abschließend vorgestellt wird. Eine zukünftige Beteiligung ist bei der Konkretisierung von Maßnahmen im Rahmen des Stadtteilmanagements bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme vorgesehen.



# 2 FÖRDERGEBIET

ABGRENZUNG DES FÖRDERGEBIETS

SANIERUNGSVERFAHREN UND RECHTLICHE INSTRUMENTARIEN

## 2.1 ABGRENZUNG DES FÖRDERGEBIETS

Die Abgrenzung des Fördergebiets unterliegt einem planerischen Ermessen, das sich aus den festgestellten städtebaulichen Missständen in Verbindung mit den Sanierungszielen ergibt. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden gemäß § 136 BauGB städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel in Verbindung mit den darin steckenden Chancen und Potenzialen identifiziert. Aufgrund bereits konkreter Maßnahmen und Planungen wird die förmliche Festlegung des Fördergebiets als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB nach Fertigstellung des ISEKs angestrebt. Der Vorschlag zum förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 46,87 Hektar.

Im Fördergebiet leben aktuellen Zahlen zufolge rund 1.600 Menschen. Der Geltungsbereich umfasst das räumliche und funktionale Zentrum der Kernstadt Usingen und leistet somit einen bedeutenden Beitrag zum Versorgungsauftrag als Mittelzentrum. Die Abgrenzung orientiert sich an dem im Laufe der Stadtgeschichte gewachsenen Siedlungs-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen. Eingebunden sind die gotische Altstadt, die barocken Stadterweiterungsgebiete der Neustadt, der zentrale Versorgungsbereich mit weiteren bedeutenden Infrastruktureinrichtungen, innerstädtische Hauptverkehrsachsen sowie Grün- und Freiflächen mit wichtigen Funktionen für Naherholung, Freizeit und Stadtklima.

Innerhalb des Fördergebiets befindet sich auch das aufgehobene und bereits abgerechnete Sanierungsgebiet „Stadtkernsanierung Usingen“. Die Stadtsanierung erfolgte im Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ im Zeitraum von **XXX bis XXX**.

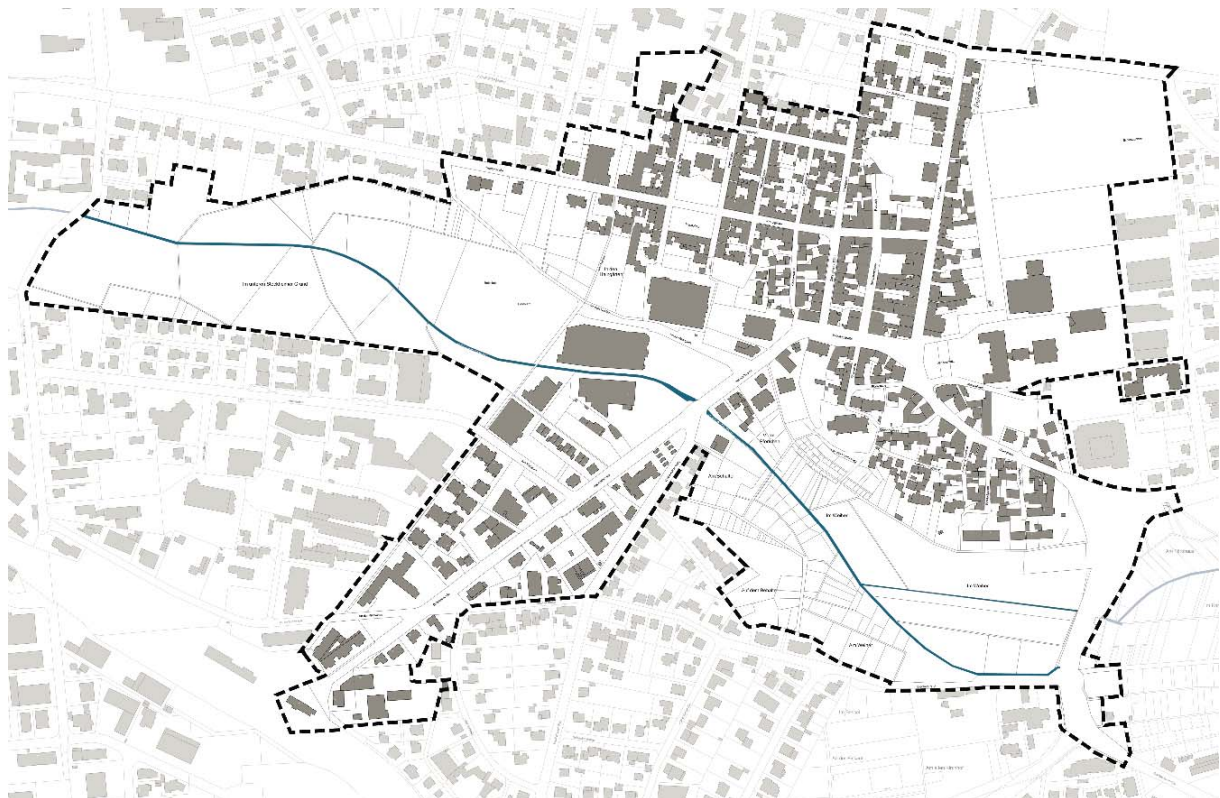


Abb. 3: Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebiets, Darstellung werk-plan 2019

## 2.2 SANIERUNGSVERFAHREN UND RECHTLICHE INSTRUMENTARIEN

Mit Beschlussfassung der Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Durchführung der Sanierung angewendet wird. Nach § 142 Abs. 4 BauGB muss zwischen dem „klassischen“ bzw. „umfassenden“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und dem „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der genannten Paragraphen entschieden werden. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind unter anderem die Kaufpreisprüfung und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Bei der Entscheidung, ob die Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) oder im vereinfachten Verfahren erfolgt, hat die Stadt keinen Ermessensspielraum. Die Stadt ist dazu verpflichtet, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Verzicht ihrer Anwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Somit wird die Entscheidung über das Sanierungsverfahren aus den Zielen der Sanierung beziehungsweise der geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

### 2.2.1 DAS KLASSISCHE ODER UMFASSENDE SANIERUNGSVERFAHREN

Im klassischen oder umfassenden Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Diese regeln die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Kaufpreisprüfung.

Sind durch das planerische und finanzielle Engagement der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten (§ 154 BauGB) sind diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzusetzen. Die Eigentümer von Grundstücken innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind am Ende des Verfahrens dazu verpflichtet an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts der betroffenen Grundstücke entspricht. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des klassischen Verfahrens.

Das klassische Verfahren beinhaltet außerdem die Preisprüfung bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von Grundstücken. In Zusammenhang mit der Genehmigung von Bauvorhaben (§ 145 BauGB) hat die Stadt die Aufgabe die Kaufpreise bei Grundstücksgeschäften im Sanierungsgebiet zu prüfen (§ 153 Abs. 2 BauGB). Somit können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ausgeschlossen und eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise ausgeübt werden. Der Verkaufspreis darf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert nicht wesentlich überschreiten, so können Spekulationsvorhaben ausgeschlossen werden.

Das umfassende Verfahren muss also Anwendung finden, wenn nicht nur geringfügige Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind (beispielsweise Abbruch mehrerer Gebäude und Neuordnung des Gebietes, Verlagerung störender Betriebe usw.) und wenn die Notwendigkeit der Preisprüfungen bei Grundstücksgeschäften gesehen wird.

### 2.2.2 DAS VEREINFACHTE SANIERUNGSVERFAHREN

Nach § 142 Abs. 4 BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert wird. Im vereinfachten Verfahren finden die §§ 152 bis 156a BauGB

daher keine Anwendung. Dementsprechend sind im vereinfachten Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung ausgeschlossen.

Für Sanierungsmaßnahmen, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und / oder die Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziel haben, ist eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens zu bevorzugen. Daher ist zu prüfen, ob infolge der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und ob der Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierung führen kann.

### 2.2.3 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN GEMÄSS § 144 BAUGB

Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet besteht im umfassenden Verfahren eine Genehmigungspflicht durch die Kommune für:

- Die in § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben, wie Bauvorhaben, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche sowie für wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Befristete Miet- und Pachtverträge (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten (§ 144 Abs. 2 BauGB)

Die Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB ist eine selbstständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein gesondertes Genehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Der § 144 BauGB gibt der Stadt in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren würden.

Bei der Genehmigung hat die Stadt zu prüfen, ob der beabsichtigte Vorgang oder das Rechtsgeschäft im obigen Sinne die Sanierung voraussichtlich behindern, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gibt es die Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt, auf § 144 Abs. 1 oder auf § 144 Abs. 2 zu verzichten.

### 2.2.4 VORKAUFSRECHT DER STADT

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Stadt gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 ein Vorkaufsrecht zu. Dieses ist unabhängig vom festgesetzten Sanierungsverfahren.

# 3 ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION

## GESAMTSTADT

REGIONALE LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG

NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMASCHUTZ

HISTORISCHE STADTENTWICKLUNG

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

WOHNUNGSMARKT- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE ENTWICKLUNG

FREIZEIT, SPORT, TOURISMUS UND KULTUR

## FÖRDERGEBIET

STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ

LOKALE WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

BLDUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND KULTUR

VERKEHR UND MOBILITÄT

STADTGRÜN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

ZUSAMMENFASSENDER SWOT-ANALYSE

# GESAMTSTADT

Usingen ist Mittelzentrum und beherbergt wichtige Versorgungseinrichtungen für die Gemeinde selbst sowie umliegende Gemeinden. Mittelzentren sind nach Angaben des Landesentwicklungsplans Hessen Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich, sowie für weitere private Dienstleistungen. Sie sind darüber hinaus auch Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsverbindung.

Wichtige Entwicklungen und Indikatoren der Gesamtstadt liefern den Hintergrund, vor dem sich die aktuelle Situation des Fördergebiets „Kernstadt Usingen“ abbildet und vor dem städtebauliche Entwicklungen absehbar und denkbar sind.

## 3.1 REGIONALE LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die Stadt Usingen liegt am nördlichen Rand des Hochtaunuskreises im Bundesland Hessen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Wiesbaden beträgt rund 50 Kilometer, zum Oberzentrum Frankfurt am Main knapp 35 Kilometer. Usingen zählt insgesamt 14.489 Einwohner (Stand 30.06.2018) und umfasst neben der Kernstadt die sechs weiteren Stadtteile Eschbach, Kransberg, Merzhausen, Michelbach, Wernborn und Wilhelmsdorf. Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Bodenfläche von 55,83 km<sup>2</sup>.



Abb. 4: Lage im Raum und verkehrliche Anbindung der Stadt Usingen, Darstellung werk-plan 2018

An das überörtliche Straßennetz ist Usingen einerseits über die im Osten verlaufende Bundesautobahn A5 (Autobahnanschlussstellen Ober-Mörlen, Friedberg und Bad Homburger Kreuz). Die Anschlüsse liegen zwischen 15 und 20 Kilometer von der Kernstadt entfernt. Westlich der Stadt verläuft die Bundesautobahn A3. Hier liegt die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit Idstein in 30 Kilometer Entfernung.

In der Kernstadt Usingen verlaufen und kreuzen sich die Bundesstraßen B 275 sowie B 456. Die B 275 ist eine wichtige regionale Verbindung zwischen West und Ost. Sie verläuft von Idstein (bzw. dem Anschluss an die Autobahn A3) nach Friedberg (bzw. dem Anschluss an die Autobahn A5). Die B 456 verläuft in Nord-Süd Richtung und verbindet den Hintertaunus mit Bad Homburg. In nördliche Richtung führt die B 456 über Grävenwiesbach nach Weilburg.

Zurzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den Bau einer Umgehungsstraße um Usingen von Hessen Mobil als Planungsträger. Die geplante Nord-Ost-Umgebung soll die Stadt kreisförmig umschließen. Die auf das Stadtzentrum zuführenden Straßen werden an die neue Trasse angebunden, so dass der Durchgangsverkehr vor Usingen von der Umgehung aufgenommen und um den Stadtbereich geführt wird. Die Ausbaulänge der geplanten Umgehungsstraße beträgt 5,8 Kilometer.

Mit der Umgehungsstraße wird die Verkehrssituation in Usingen deutlich entlastet und führt durch eine erhöhte Verkehrssicherheit, abnehmender Lärm- und Abgasbelastung sowie einer dann möglichen umweltfreundlichen städtischen Gestaltung zu einer erhöhten Lebensqualität im Stadtbereich.

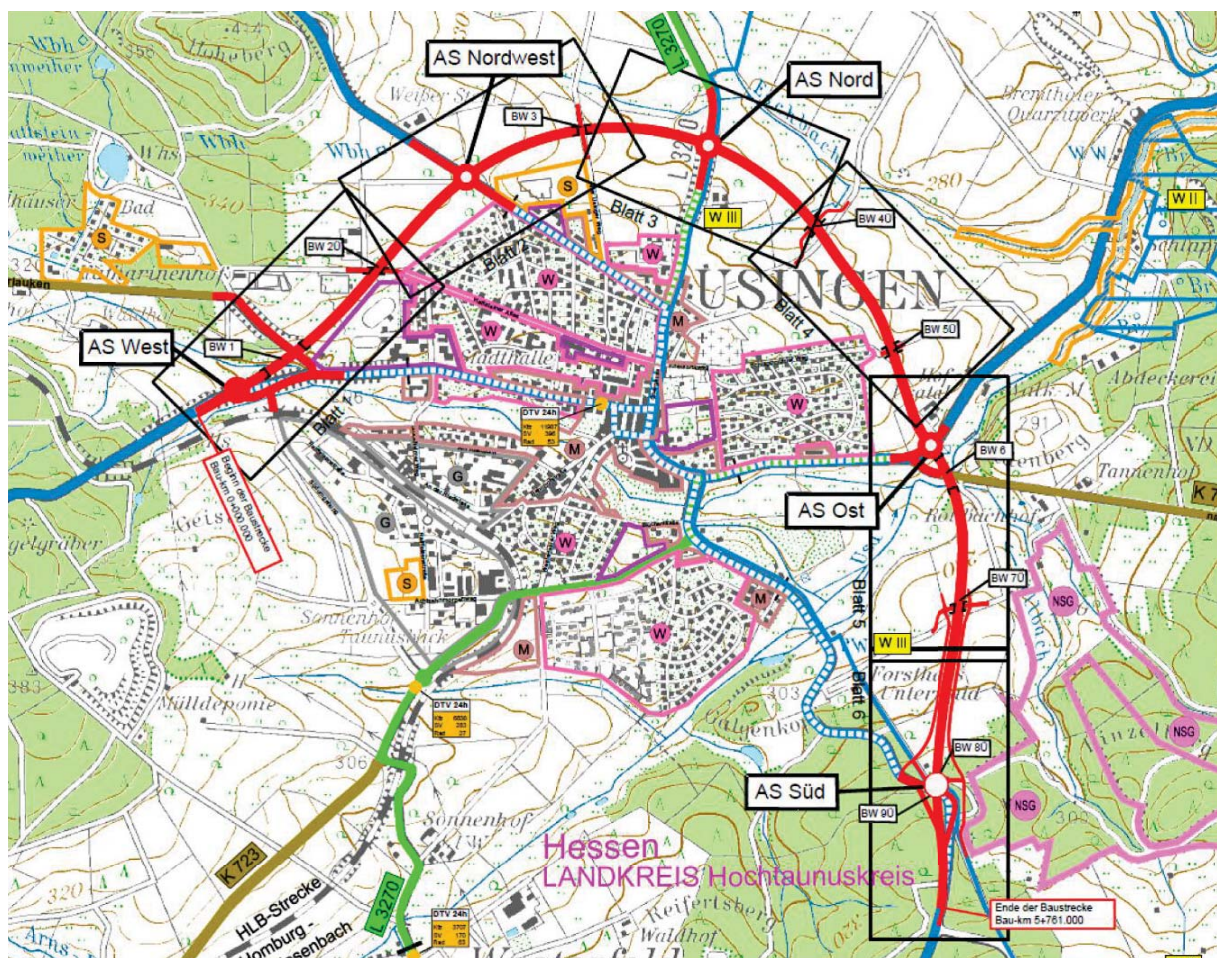


Abb. 5: Verlauf der geplanten Nord-Ost-Umgebung Usingen (rote Linie), Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement 2017

Die Stadt ist durch die Haltepunkte Usingen (Kernstadt) und Wilhelmsdorf an das regionale Bahnnetz der Taunusbahn angebunden. In nördlicher Richtung endet die Verbindung in Brandoberndorf. In Richtung Süden besteht in Bad Homburg Anschluss an die Finanzmetropole Frankfurt am Main über die Städte Friedrichsdorf und Oberursel. Die Fahrtzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof beträgt je nach Verbindung etwas über eine Stunde. Derzeit wird eine Verlängerung der Frankfurter S-Bahn bis nach Usingen diskutiert. Darüber hinaus verbinden verschiedene Buslinien die Kernstadt mit den weiteren Stadtteilen sowie den Nachbargemeinden.

Der internationale Flughafen Frankfurt als zentrale Verkehrsscheibe im Luftverkehr ist in einer halben Stunde Fahrtzeit zu erreichen.

## 3.2 NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMASCHUTZ

### 3.2.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Nach der Flächennutzung ist Usingen sozusagen eine Stadt im Walde. Nur knapp 16 Prozent sind Siedlungs- und Verkehrsflächen, 39 Prozent sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und nahezu 45 Prozent der Gemarkungsfläche wird von Wäldern bedeckt.

Naturräumlich liegt die Stadt im Mittelgebirge Taunus und dort im sogenannten Hintertaunus, einer waldreichen Landschaft, die zudem grünland- und ackerlandgeprägte offene und strukturreiche Kulturlandschaften aufweist.

Die Kernstadt Usingen liegt neben den Stadtteilen Eschbach, Wernborn und Kransberg im Landschaftsraum Usinger Becken, das durch die Usa und ihre Nebenbäche in mehrere flache Muldentäler gegliedert ist. Die Freiflächen befinden sich nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“ sowie im Naturpark Hochtaunus. Im Gemarkungsgebiet liegen die beiden Naturschutzgebiete „Detzelbachtal“ und „Röllbachtal“. Zudem sind im Usinger Becken entlang der Usa einige Flora-Fauna-Habitate ausgewiesen.

### 3.2.2 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Stadt Usingen orientiert sich an den Zielen des weltweiten Klimaschutzes und dem Schutz von Natur und Umwelt und ist hier seit vielen Jahren engagiert. Das Thema Klimaschutz wird als wichtiger Baustein für die kommunale Entwicklung sowie die Zukunftsfähigkeit der Stadt gesehen.

Am 06. September 2010 hat die Stadt die Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ unterzeichnet und sich damit verpflichtet, „auf Grundlage einer CO<sub>2</sub>-Bilanz einen Aktionsplan zu erstellen und regelmäßig über dessen Umsetzung zu berichten“<sup>1</sup>. Dieser Aktionsplan, in dem Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs in öffentlichen Gebäuden sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien in der Stadt erarbeitet wurden, liegt seit dem Jahr 2012 vor. Anhand der CO<sub>2</sub>-Bilanz lassen sich die Wirksamkeit und Effizienz der einzelnen Maßnahmen verfolgen. Dadurch können Energiekosten eingespart und CO<sub>2</sub>-Emissionen vermindert werden.

Zur Erreichung der Ziele wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, der folgende kommunale Aktionsfelder betrifft:

- Öffentliches Gebäudeeigentum (Energiecontrolling, Contracting)
- Kommunale Energieversorgung (Kundenberatung, Tarifgestaltung, Förderprogramme)

---

<sup>1</sup> Aktionsplan zur Nachhaltigkeitsstrategie Hessen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ (2012)



- Kommunale Dienstleistungen (ÖPNV, Ver- und Entsorgung)
- Bauleitplanung und Satzungsgebung (Vermeidung von Zersiedlung, klimafreundliche Stadtentwicklung, Nahwärmenetze)
- Kommunale Unternehmen (Eigenbetriebe, Stadtwerke)
- Organisation, Information, Motivation (Öffentliche Veranstaltungen, Einbindung der Bürger, des lokalen Gewerbes / Handwerks)

Ein bedeutender Vorteil der Mitgliedschaft ist, dass darüber hinaus Synergien zu anderen Stadtentwicklungsprojekten genutzt werden können. So sind im Programmantrag des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Kernstadt Usingen vielfältige Maßnahmen zum Klimaschutz, der energetischen Erneuerung sowie zur Aufwertung von städtischen Grün- und Freiflächen vorgesehen.

### 3.3 HISTORISCHE STADTENTWICKLUNG

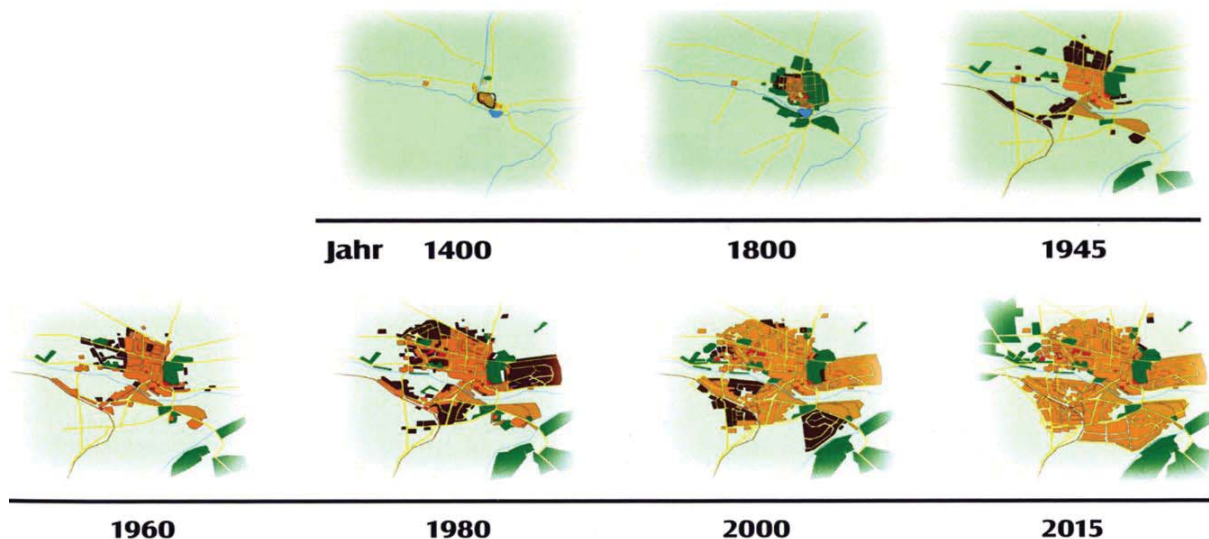


Abb. 6: Siedlungsentwicklung der heutigen Kernstadt Usingen

Als alte Residenz- und Kreisstadt kann Usingen auf eine 1.200 Jahre alte Geschichte zurückblicken.

Die ersten menschlichen Aktivitäten im Usinger Raum gehen bis in die Mittelsteinzeit zurück. Archäologische Funde belegen, dass der Raum als eine Art Basislager von Jägern und Sammlern genutzt wurde.

Die Siedlung entstand vermutlich in fränkischer Zeit im 6. oder 7. Jahrhundert als befestigter Ort an einer Straßenkreuzung. In der zweiten Hälfte des 8. Jahrhunderts wurde Usingen zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Unter den Bezeichnungen Oasunge, Osinga oder Osane taucht Usingen in verschiedenen Aufzeichnungen des Klosters Fulda auf. Als offizielle Geburtsstunde der Stadt Usingen gilt das Jahr 802.

Unter Johann I. von Nassau-Weilburg entwickelte sich ab dem 14. Jahrhundert das Dorf zu einer Stadt. Dazu trug auch der Bau der Burg und der Stadtmauer inklusive fünf Toren bei.

Die Burg entstand am Standort der heutigen Christian-Wirth-Schule. Das Ober- und Untertor der Stadtmauer lassen sich noch heute in den Straßennamen ablesen (Ober- und Untergasse). Wahrscheinlich erhielt Usingen zu dieser Zeit auch die Stadtrechte. Als weiteres Zeugnis für das Aufblühen der Stadt ist der Bau der Laurentiuskirche von 1475 bis 1518 zu erwähnen. Zu dieser Zeit zählte der Ort etwa 500 Einwohner.

Während des 30-jährigen Kriegs wurde Usingen durch Plünderung und Brandlegung weitgehend zerstört, was auch zu einem drastischen Bevölkerungsverlust führte. Innerhalb von 30 Jahren ist die Bevölkerungszahl von rund 1.000 Einwohnern im Jahr 1615 kurz vor Kriegsbeginn auf 225 Einwohner nach Kriegsende 1648 zurückgegangen.

Graf Walrad von Nassau-Saarbrücken, der das heutige Bild der Stadt entscheidend mitgeprägt hat, übernahm 1659 die Herrschaft im Usinger Land. 1688 wurde der geachtete Feldherr zum Fürsten erhoben und mit ihm begann ein erneuter Aufschwung der Stadt. Usingen wurde Residenzstadt der selbstständigen Grafschaft Nassau-Usingen und gleichzeitig Sitz der zentralen Verwaltung. In dieser Zeit ließ er die alte Burg zu einem kleinen Schloss ausbauen.

1692 brannte die Stadt erneut, nur Kirche, Schloss, Rathaus und wenige Bürgerhäuser blieben verschont. Fürst Walrad ließ daraufhin die Stadt nach einem rechtwinkligen Plan anlegen, der noch heute erkennbar ist. Ab dem Jahr 1700 entstand unter seiner Herrschaft die Neustadt um den alten Marktplatz. In diese ließ er reformierte Glaubensflüchtlinge, Hugenotten aus der Pfalz und Frankreich, ansiedeln. Mittelpunkt der Neustadt war die Hugenottenkirche, die heute durch ihren Namen an ihre Geschichte erinnert. Der Aufstieg dauerte auch noch unter der Herrschaft von Walrads Sohn, Fürst Wilhelm Heinrich und dessen Gemahlin Charlotte Amelie von Nassau-Dillenburg, an. Sie bauten das Schloss im Sinne der barocken Baukunst um und legten den Usinger Schlossgarten neu an, der sich in den folgenden Jahrzehnten auf sechs Terrassen erstreckte. Bei dem heutigen Schlosspark handelt es sich nur noch um einen bescheidenen Rest. Die Blütezeit Usingens endete mit der Verlegung der Residenz nach Wiesbaden 1744 durch Walrads Enkel Fürst Karl. Trotzdem ist die Bevölkerung bis zum Jahr 1800 auf rund 1.600 Einwohner angestiegen.

1866 wurde Usingen Kreisstadt des Kreises Usingen und blieb dies mit Unterbrechungen bis zur Gebietsreform 1972. Im Jahr 1873 brannte das Usinger Schloss ab und wurde einige Jahre später durch den heute noch bestehenden Neubau ersetzt.

Die Stadt hat im Verlauf des 19. Jahrhundert auch weiterhin bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Die Industrieentwicklung in der Stadt hinkte jedoch stets hinterher und konnte durch den Eisenbahnanschluss im Jahr 1895 nicht wesentlich gesteigert werden.

Die beiden Weltkriege verursachten insgesamt tiefe Einschnitte in die Stadtentwicklung. Insbesondere der Zweite Weltkrieg machte Usingen durch Bombenangriffe zum Kriegsschauplatz. Brände an vielen Stellen der Stadt und Bevölkerungsverluste waren die Folge.

In den darauffolgenden Jahrzehnten nach 1945 begann der Wiederaufbau. Neben der Hungersnot herrschte eine enorme Wohnungsnot. Viele Evakuierte und Heimatvertriebene aus dem ostdeutschen Raum mussten in Usingen untergebracht werden. Die Sicherung und Erweiterung der Wasserversorgung, der Bau einer neuen Schule und einer Friedhofshalle sowie einer Stadthalle waren neben der Erschließung neuer großer Wohngebiete wichtige Projekte der Stadtentwicklung in der Nachkriegszeit. Kleine Industriebetriebe siedelten sich an und auch der Einzelhandel konnte mit einem reichhaltigen Angebot überzeugen.

Die Einwohnerzahl Usingen wuchs nach dem Krieg ständig. Im Zeitraum von 1945 (2.000 Einwohner) bis 1960 (4.100 Einwohner) hat sich die Bevölkerung etwas mehr als verdoppelt und bis zum Jahr 1980 (7.500 Einwohner) fast vervierfacht. Ebenso verhält es sich mit der bebauten Siedlungsfläche innerhalb der Kernstadt.

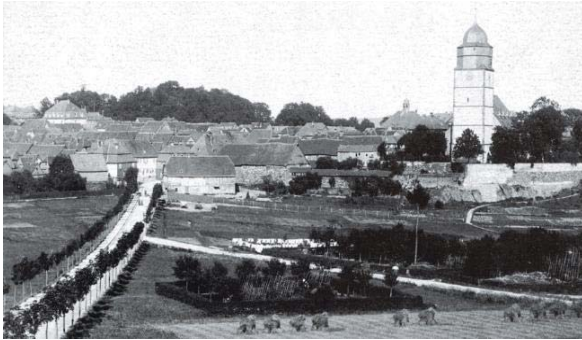


Abb. 7: links: Blick auf die Laurentiuskirche von der Bahnhofstraße aus noch ohne Bebauung; rechts: Blick vom Laurentiusturm auf den oberen Stadtteil mit noch nicht ausgebauter Scheunengasse



Abb. 8: links: Blick von der Obergasse in die Kreuzgasse; rechts: ehemaliges Pfarrhaus der Hugenottengemeinde



Abb. 9: Obergasse während eines Autorennens im Jahr 1907

Text- und Bildquellen: Wagner Klaus F. (1990): Rundgang durch das alte Usingen;

Schrimpf Eberhard (2015): Bilder einer Stadt – Usinger Straßen, Plätze und Gebäude im Wandel der Zeit

## 3.4 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der demografische Wandel ist eine der zentralen Wirkungsachsen der Stadtentwicklung der kommenden Jahre und Jahrzehnte. Durch Überalterungstendenzen ergeben sich enorme Konsequenzen und Anpassungsbedarfe für alle weiteren kommunalen Wirkungs- und Handlungsebenen.

### 3.4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN USINGEN

Die demografische Entwicklung der Stadt Usingen der letzten Jahre spiegelt im Allgemeinen den landesweiten Trend der Bevölkerungszunahme wieder. Die Stadt zählt aktuell 14.610 Einwohner (Stand 31. Dezember 2017). Davon leben 8.903 Menschen in der Kernstadt (61,7 Prozent). Daraus folgt eine deutliche Einwohnerkonzentration in diesem Bereich gegenüber den anderen Stadtteilen. Die weiteren Einwohner verteilen sich auf die sechs Stadtteile Eschbach (2.004 Einwohner), Wernborn (1.521 Einwohner), Merzhausen (863 Einwohner), Kransberg (658 Einwohner) sowie Wilhelmsdorf (358 Einwohner) und Michelbach (303 Einwohner).

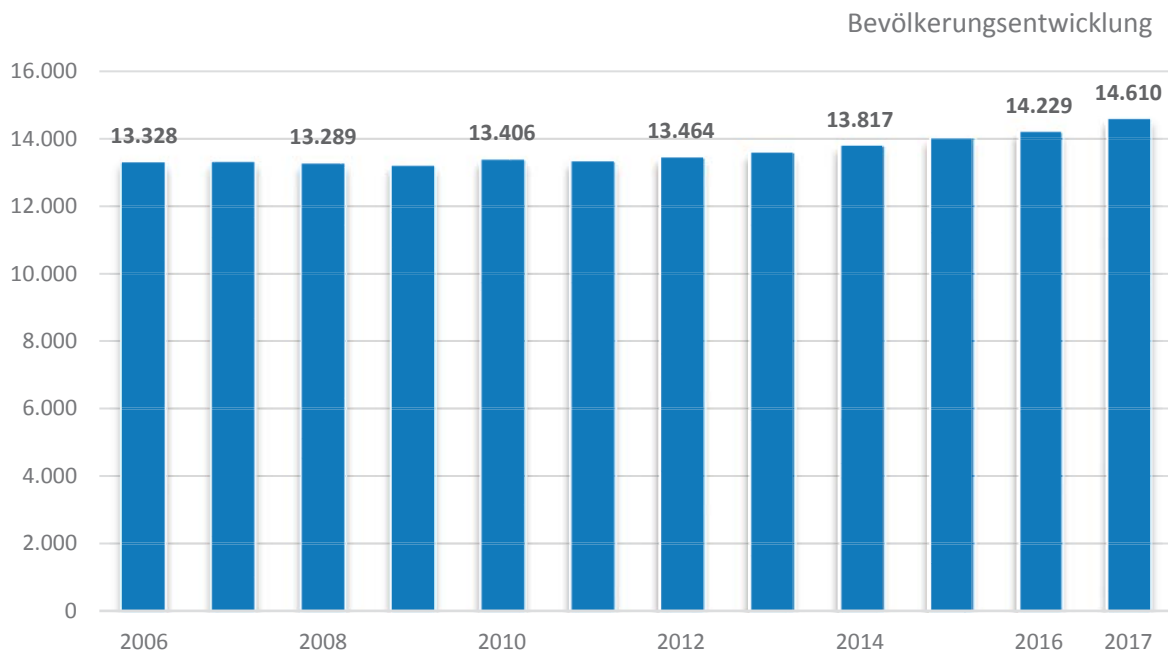


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in Usingen 2006-2017; Quelle: Statistisches Landesamt Hessen Juni 2018

Innerhalb des Betrachtungszeitraums von 2006 bis heute (vgl. Abb. 7) ist festzuhalten, dass die Bevölkerungszahl insgesamt stetig ansteigt. Usingen hat aktuell den höchsten Bevölkerungsstand seit der Stadtgründung erreicht. Allein in den letzten 11 Jahren hat die Stadt 1.282 Einwohner dazugewonnen. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von knapp 10 Prozentpunkte.

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund beträgt 14,3 Prozent zur Jahresmitte 2017 und liegt damit leicht unter dem kreisweiten (15,5 Prozent) und landesweiten Anteil (15,4 Prozent). Verglichen mit dem Jahr 2003 hat sich der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund um vier Prozentpunkte erhöht.

Die Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze haben bis heute wesentlich zu dieser positiven Bevölkerungsentwicklung beigetragen. Usingen weist im Zeitraum von 2008 bis 2015 mit Ausnahme der Jahre 2008 und 2009 einen beständig positiven Wanderungssaldo auf (vgl. Abb. 8). Durch Zuwanderung im Jahr 2015 ka-

men insgesamt 1.116 Menschen in die Stadt. Gleichzeitig verließen aber auch 880 Personen den Ort. So kamen per Saldo 236 Neubürger hinzu.

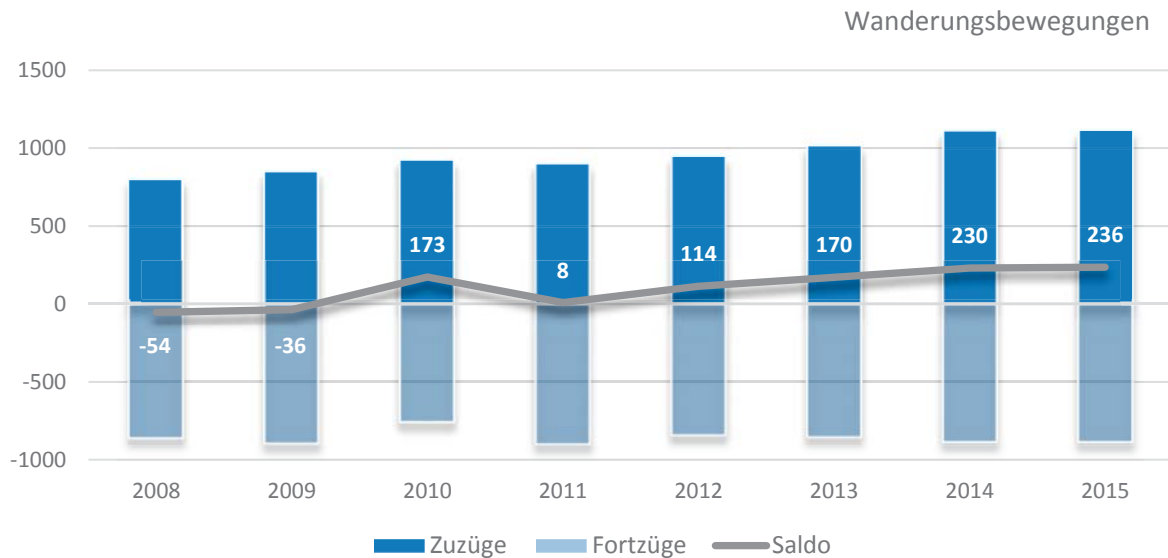


Abb. 11: Wanderungsbewegungen in Usingen 2008 - 2015; Quelle: Statistisches Landesamt Hessen

Neben der Wanderungsbilanz ist die natürliche Bevölkerungsbilanz, sprich die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen eines Jahres, mitentscheidend für die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt.

In Usingen fällt die Bevölkerungsbilanz seit dem Jahr 2008, mit Ausnahme der Jahre 2008 und 2010 negativ aus. Das heißt jährlich sind mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen, sodass die Bevölkerungszahl ohne Zuwanderung immer weiter sinkt. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen Trend Deutschlands. Das dadurch wachsende Geburtendefizit kann auf lange Sicht nicht von der Nettozuwanderung kompensiert werden.

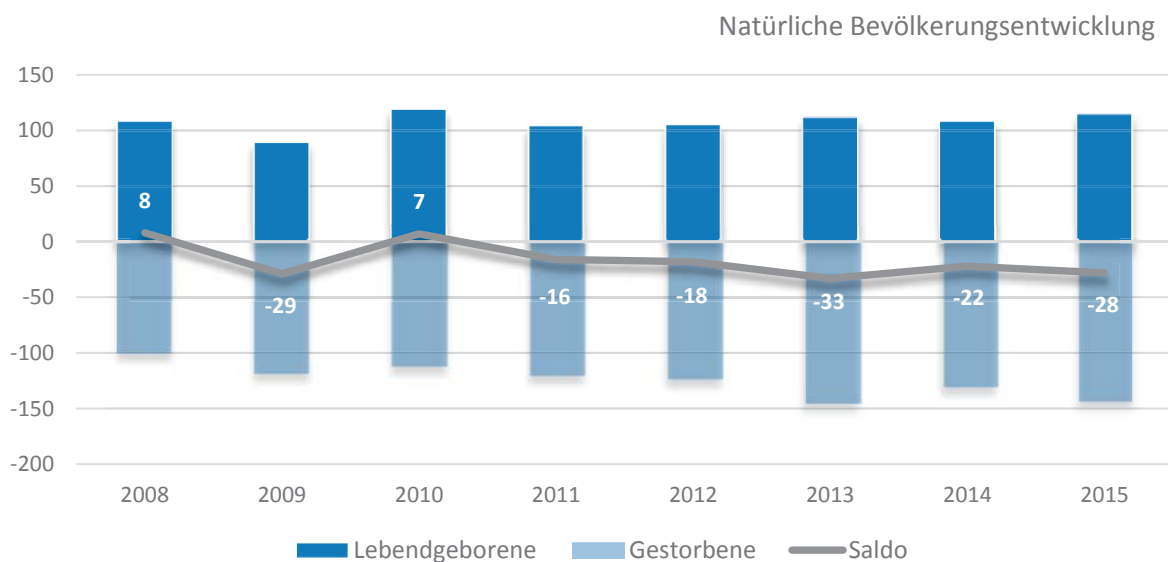


Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Usingen 2008 – 2015; Quelle: Statistisches Landesamt Hessen Juni 2018

### 3.4.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2030

Wichtig für die vorausschauende Planung der Stadt Usingen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt. Derzeit ist es aufgrund der stetig ansteigenden Bevölkerungszahl in den letzten Jahren, schwierig für die Stadt eine Bevölkerungsprognose zu erstellen.

Vergangene Vorausberechnungen für das Jahr 2020 bleiben schon heute hinter den aktuellen Entwicklungen zurück. Die Einwohnerentwicklung Usingen korreliert stark mit der Entwicklung der Stadt Frankfurt. Die Prognose Frankfurts für das Jahr 2020 mit 645.560 Einwohnern wurde ebenfalls von der aktuellen Entwicklung (736.400 Einwohnern; 31.12.2016) bereits übertroffen. Das Oberzentrum kann den Wohnbauflächenbedarf nicht mehr decken und auch die Kauf- und Mietpreise im gesamten Ballungsraum Frankfurt steigen immer weiter an. Dies hat zur Folge, dass sich der Zuzug immer weiter in entferntere Umlandgemeinden, wie auch Usingen, verlagert. Nach den jüngsten Prognosen wird der Regionalverband Frankfurt, zu dem auch die Stadt Usingen gehört, bis 2030 auf rund 2,45 Millionen Einwohner wachsen (31.12.2016: 2,34 Millionen Einwohner). Das Ansteigen der Bevölkerungszahl ist somit auch in der Stadt Usingen zu erwarten.

### 3.4.3 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR

Eine Betrachtung der Einwohnerzahl ist für die Formulierung einer Entwicklungsstrategie allein nicht ausreichend. Ausschlaggebend für eine bedarfsgerechte Neuaufstellung und Planung der kommunalen Infrastrukturangebote ist die Veränderung der Zusammensetzung der Altersstruktur. Diese definiert im besonderen Maße die Herausforderungen der zukünftigen Stadtentwicklung.

In der Stadt Usingen sind so wie im Landkreis Hochtaunuskreis und im gesamten Bundesland bereits seit Jahren altersstrukturelle Verschiebungen im Gange, die sich auch in Zukunft unausweichlich fortsetzen werden. Der über Jahrhunderte typische Überschuss jüngerer Bevölkerungsgruppen, wie der bisherige als Pyramidenform bekannte Altersaufbau, hat nicht länger Bestand.

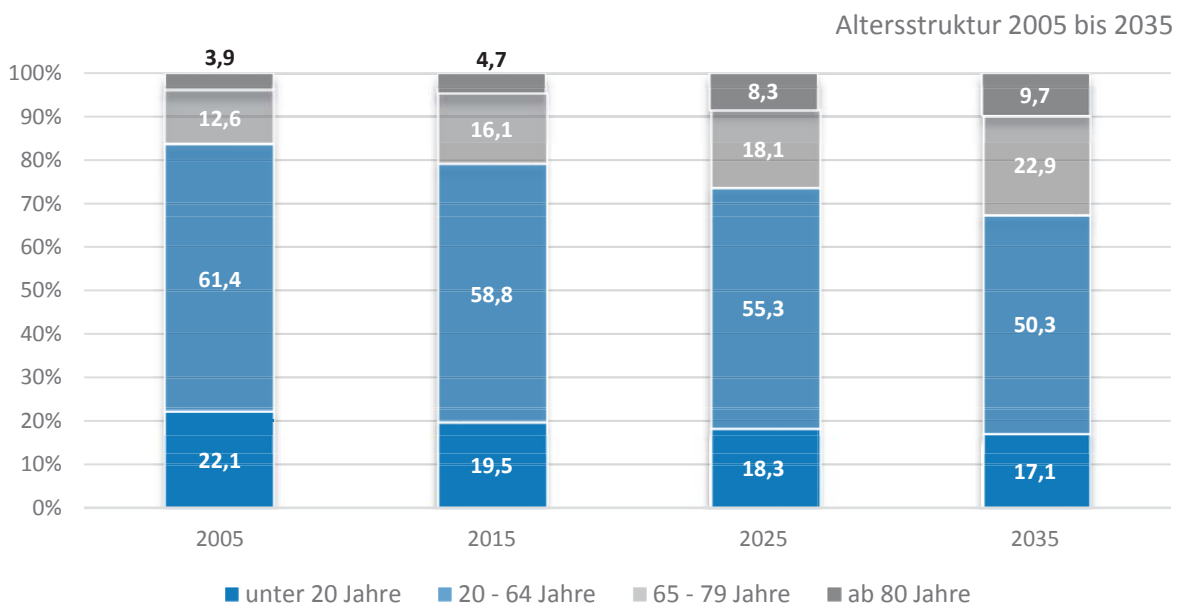


Abb. 13: Vergleich der Altersstruktur in Usingen 2005 bis 2035 in Prozent; Quelle: Bevölkerungsentwicklung im Hochtaunuskreis 2014, Juni 2018

Derzeit ist die Altersstruktur Usingen von Personen im Erwerbsalter zwischen 20 und 64 Jahren geprägt. Mit Blick in die Zukunft lässt sich feststellen, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen sich rückläufig entwickeln

wird. Gleichzeitig erreichen in den kommenden zwei Jahrzehnten viele der noch geburtenstarken Jahrgänge das Seniorenalter. Verbunden mit den rückläufigen Geburtenzahlen nimmt laut Prognose der Anteil älterer und hochbetagter Menschen bis zum Jahr 2035 um das Doppelte zu. Demnach wird jeder dritte Einwohner in Usingen 65 Jahre oder älter sein.

Die Verschiebung der Altersstruktur hin zu älteren Generationen wird erhebliche Auswirkungen auf die erforderliche Infrastrukturausstattung der Stadt haben. Besonders die Gruppe der Senioren und der Hochbetagten werden in Usingen stark zunehmen. Dies wird erhebliche Auswirkungen auf die Bereiche Altenpflege und Barrierefreiheit haben. Damit werden eine stärkere Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnangeboten und Dienstleistungen einhergehen.

## 3.5 WOHNUNGSMARKT- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

### 3.5.1 WOHNUNGSBESTAND

Im Jahr 2016 lag der Wohnungsbestand in der Stadt Usingen bei 6.194 Wohnungen, verteilt auf 3.666 Wohngebäude. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Anzahl von 1,69 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Dieses Verhältnis liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Hochtaunuskreises (2,08 Wohnungen pro Wohngebäude) und des Landes Hessen (2,17 Wohnungen pro Wohngebäude).

Die Einfamilienhausbebauung nimmt hier mit 73,9 Prozent den größten Anteil an allen Wohngebäuden ein, gefolgt von Zweifamilienhäusern mit 15,4 Prozent. Andere Gebäudetypen nehmen insgesamt (10,6 Prozent) eine eher untergeordnete Rolle ein. Nahezu 90 Prozent der Gebäude befinden sich in Besitz von Privatpersonen und werden zu 56,5 Prozent vom Eigentümer selbst bewohnt. 39,9 Prozent der Wohnungen werden zu Wohnzwecken vermietet.

Der Wohnungsmarkt in Usingen ist durch eine Vielfalt an Wohngebäudetypen der unterschiedlichen Entstehungszeiträume gekennzeichnet, die auf kleinräumlicher Ebene homogene Einheiten bilden. Gleichzeitig ist an einigen Standorten aufgrund von Kriegszerstörungen und dem Verlust historischer Bausubstanz ein wechselvolles Nebeneinander von Gebäudetypen entstanden. Mehr als jedes dritte Gebäude (39,4 Prozent) in Usingen ist erst nach dem Zweiten Weltkrieg im Zeitraum zwischen 1949 und 1978 gebaut worden. Die stärkste Bauphase in Usingen ist in den Jahren zwischen 1979 und 2008 zu verzeichnen. Hier sind rund 1.585 (42,5 Prozent) Neubauten errichtet worden. Nur geringe Anteile entfallen auf die Jahre ab 2009. 11,8 Prozent des Gebäudebestands sind bereits vor 1919 erbaut worden. Dies trifft nahezu komplett auf den historischen Kern der Innenstadt zu.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Gebäude- und Wohnungszählung 2011

### 3.5.2 BODENRICHTWERTE FÜR WOHNBAUFLÄCHEN

Die Bodenrichtwerte liegen je nach Bodenrichtwertzone in den Bereichen für Wohnbebauung zwischen 300 €/m<sup>2</sup> und 370 €/m<sup>2</sup> in der Kernstadt und zwischen 120 €/m<sup>2</sup> und 260 €/m<sup>2</sup> in den übrigen Stadtteilen. In der Kernstadt liegt das Wohnbaugebiet „Weingärten“ in der Zone mit dem höchsten Wert von 370 €/m<sup>2</sup>, im historischen Innenstadtbereich bewegen sich die Werte zwischen 260 €/m<sup>2</sup> in der Altstadt und 310 €/m<sup>2</sup> in der Neustadt. Diese Bodenrichtwerte liegen noch deutlich unter den Durchschnittswerten von nahegelegenen Städten wie Bad Homburg oder Oberursel. Hier sind teilweise Bodenrichtwerte von 1.000 €/m<sup>2</sup> bis 2.000 €/m<sup>2</sup> möglich. In Frankfurt überschreiten die Bodenwerte für Wohnbauflächen im Vergleich zu Usingen um das zehnfache oder teilweise sogar um das fünfzehn- bis zwanzigfache.

Der Mietpreisspiegel 2018 für Mietwohnungen in Usingen bewegt sich im Mittel zwischen 7,71 €/m<sup>2</sup> und 8,95 €/m<sup>2</sup>. Auch hier liegen die Werte für die eben genannten Städte höher im Vergleich zu Usingen.

Durch die Nachbarschaft zu Bad Homburg und Frankfurt sowie den deutlich günstigeren Baulandpreisen und Wohnungsmieten, kann für die Zukunft angenommen werden, dass die Stadt Usingen sowohl für Hausbauer als auch für Wohnungssuchende weiterhin attraktiv bleiben wird.

### 3.5.3 PROGNOSE ZUM WOHNRAUMBEDARF

**WOHNUNGSNACHFRAGE.** Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten Region rund um das Oberzentrum Frankfurt, sind Wohnungsleerstände in Usingen kaum vorhanden. Die Nachfragesituation im Einfamilienhausbereich ist stabil auf hohem Niveau. Eine Recherche auf der Internetplattform ImmobilienScout weist ebenfalls auf eine hohe Nachfrage hin, da nur wenige Wohnungen und Häuser zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Der Bedarf an Wohnungen wird aufgrund des bereits vorhandenen Wohnraummangels und der steigenden Bevölkerungszahl in der Hochtaunusregion auch in Zukunft weiter steigen. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain prognostiziert bis zum Jahr 2030 für Usingen einen Bedarf von 728 Wohnungen. Das entspricht einer Steigerung um 11,9 Prozent, gemessen am derzeitigen Wohnungsbestand.

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird in den kommenden Jahrzehnten sowohl durch Veränderungen im Zuge des demografischen Wandels als auch durch gesellschaftliche Trends geprägt sein. Zukünftig ist zu berücksichtigen, dass durch die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen und geringerer Renten sowie mehr Alleinlebende oder alleinerziehende Eltern, preiswerte, kleine Wohnungen an Bedeutung gewinnen werden. In Bezug auf den demografischen Wandel entscheiden neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vor allem Wanderungen über die Einwohnerentwicklung und über die Nachfrage nach Wohnraum. In welcher Intensität dieser allgemeine Trend für Usingen in der Zukunft wirksam wird, kann auf Basis der Datenlage nicht abschließend dargestellt werden.

**AUSGEWIESENE UND POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN.** Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sollen Möglichkeiten der Eigenentwicklung sowie auch eines angemessenen Zuwachses gewährleistet sein. Entwicklungsschwerpunkt ist laut FNP der Bereich „Schleichenbach II“ in der Kernstadt (ca. 18 ha Wohnbaufläche und ca. 6 ha Gemischte Baufläche), der sich bereits in der Umsetzung befindet. Hinzu kommen kleinere Arrondierungsflächen in den Stadtteilen Wilhelmsdorf (ca. 4 ha), Merzhausen (ca. 3 ha), Michelbach (ca. 2 ha), Eschbach (ca. 6 ha), Wernborn (ca. 8,5 ha) und Kransberg (ca. 2 ha).



**POTENZIALE DURCH GENERATIONENWECHSEL.** Für zukünftige Planungen und Vorhaben müssen auch die Wohnflächenpotenziale im Bestand miteinbezogen werden. Durch einen zunehmenden Generationenwechsel werden immer mehr Wohnflächen im Bestand verfügbar. Das quartiersweise Wachstum Usingens in der Vergangenheit bedingt eine altershomogene Bewohnerschaft in den einzelnen Wohngebieten. Der Generationenwechsel im Bestand wird sich daher je nach Erbauungszeitraum der Quartiere entwickeln.

In der Steuerung des Generationenwechsels liegt eine Herausforderung für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarkts in Usingen. Insbesondere Wohnquartiere, die vor 1930 und auch in den 1960er Jahren entstanden sind, weisen bereits heute eine deutliche Überalterung der Bewohnerschaft auf.

Es können nach derzeitigem Stand keine detaillierten Aussagen darüber getroffen werden, inwiefern die betroffenen Gebäude in Zukunft tatsächliche Leerstände darstellen werden. Die Vermarktbarkeit der Bausubstanz wird letztlich unter anderem vom baulich-technischen Zustand der Immobilien, dem Gebäudealter sowie im Zusammenhang der Preisvorstellungen der jeweiligen Eigentümer eine erhebliche Rolle spielen.

## 3.6 WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE ENTWICKLUNG

Der Arbeitsmarkt in Hessen und im Regionalverband FrankfurtRheinMain kann im Jahr 2015 sowie auch bereits in den Jahren davor, eine positive Bilanz ziehen. Die positive Erwerbstätigenentwicklung ist besonders auf den Stellenzuwachs im Dienstleistungssektor zurückzuführen. Etwa Drei Viertel aller Erwerbstätigen im Land arbeiten in Dienstleistungsunternehmen, insbesondere im Bereich Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister einschließlich Bau- und Wohnungswesen.

### 3.6.1 BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR

Die Usinger Wirtschaft ist von vielfältigen Branchen im produzierenden Gewerbe geprägt. 28,7 Prozent der Arbeitsplätze entfallen auf diesen Bereich. Mit einem Anteil von knapp über 70 Prozent ist der Arbeitsmarkt in Usingen aber ebenfalls in erster Linie auf den Dienstleistungssektor ausgerichtet. Davon sind 27,4 Prozent im Bereich des Handels, des Verkehrs oder im Gastgewerbe tätig und 43,2 Prozent im Bereich sonstiger öffentlicher oder privater Dienstleistungen. Der primäre Wirtschaftssektor (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei und Bergbau) spielt in Usingen eine eher untergeordnete Rolle. Dennoch sind im Stadtgebiet noch vereinzelt landwirtschaftliche Vollerwerbs- oder Halberwerbsbetriebe ansässig.<sup>3</sup>

Von den 5.085 in der Stadt wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 2.817 (Jahr 2016) Personen vor Ort. Ein hoher Anteil der Arbeitnehmer (4.219 Auspendler) pendelt von Usingen nach Frankfurt, Bad Homburg oder in die Hochtaunusregion, während nur 1.949 Beschäftigte aus der Umgebung nach Usingen pendeln. Der Pendlersaldo ist mit -2.270 deutlich negativ.

Dies charakterisiert die Stadt als Wohnstandort. Für die Einwohner ist das Arbeitsplatzangebot vor Ort wohl nicht passend oder attraktiv genug.

---

<sup>3</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2017), Berechnungen der Hessen Agentur

### 3.6.2 GEWERBEFLÄCHEN UND EINZELHANDELSSTANDORTE

Während die Usinger Innenstadt vor allem die Funktion als „Zentraler Versorgungsbereich“ übernimmt, sind größere Gewerbeflächen eher am Stadtrand angesiedelt.

Der größte Gewerbebestandort in Usingen ist das etwa 8,2 Hektar große Gewerbegebiet „Gewerbepark Südtangente“ im Südwesten der Kernstadt, zwischen Bahnhof und Südumgehung. Für die Gewerbeentwicklung stehen laut dem Regionalen Flächennutzungsplan im Gewerbegebiet „Am gebackenen Stein“ neben, bereits konkret mit Entwicklungsvorhaben belegten Flächen, noch etwa zehn Hektar Zuwachsflächen zur Verfügung. In den Stadtteilen sind, außer einer kleinen Erweiterungsfläche am östlichen Ortsrand von Wernborn, keine gewerblichen Zuwachsflächen vorgesehen.

Zum zentralen Versorgungsbereich gehört ebenfalls das neue Einzelhandelszentrum „Neuer Marktplatz“. Dieser Standort wurde gewählt, da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Innenstadt aufgrund der kleinflächigen Verkaufsräume nicht realisierbar erscheint. Im Rahmen der Erweiterung des Versorgungsbereichs sollten Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt ausgeschlossen werden. In der Kernstadt, in den Bereichen „Achtzehnmorgenweg“ und „Am Riedborn“ sind jeweils Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden, die im FNP als „sonstige Einzelhandelsstandorte, Bestand“ dargestellt werden. Am nördlichen Stadtrand an der Weilburger Straße liegt ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ mit der näheren Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Usingen unterstützt die Vermarktung von Gewerbeflächen und Ladenräumen mit detaillierten Informationen sowie umfassenden Beratungsangeboten.

## 3.7 FREIZEIT, SPORT, TOURISMUS UND KULTUR

Usingen bietet sowohl Einwohnern als auch Gästen eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die attraktive Landschaft im Taunus rund um Usingen, mit ihren Wiesen und Wäldern, ist durch eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen durchzogen. Unter anderem verläuft der Elisabethpfad zwischen Frankfurt und Marburg direkt durch die Innenstadt. Beliebtes Ausflugsziel sind zudem die Eschbacher Klippen. Neben einem ganzjährig geöffneten Hallenbad lädt in den Sommermonaten auch der Hattsteinweiher zum Baden und Spazieren ein. Es besteht ein äußerst umfangreiches und vielfältiges Angebot an Sport- und Spielplätzen sowie Sporthallen in der Kernstadt und den weiteren Stadtteilen. Das Vereinsleben in Usingen hat eine lange Tradition. Die über 120 gelisteten Vereine bieten ihren mehr als 5.000 Mitgliedern eine große Angebotsvielfalt.

Neben einigen Hotels, Gasthäusern oder Pensionen bieten der Wochenendplatz „Katharinenhof“ für Wochenendurlauber am Hattsteinweiher sowie ein Waldzeltplatz sowohl für Touristen als auch Einwohnern eine gute Möglichkeit zur Erholung.

Während des gesamten Jahres gibt es in Usingen zahlreiche unterschiedliche Veranstaltungen. Besonders nennenswert ist im September die Laurentiuskerb mit dem Laurentiusmarkt. Aber auch in den übrigen Jahreszeiten wird einiges geboten, wie beispielsweise der Faschingsumzug, der größte Flohmarkt in der Region, der sich über die ganze Innenstadt erstreckt oder das Familienfest im Schlossgarten. In der Adventszeit bietet der stimmungsvolle Usinger Weihnachtsmarkt den Besuchern ein umfangreiches weihnachtliches Angebot. Der Kulturkreis Usinger Land e.V. organisiert zudem verschiedene kulturelle Angebote wie beispielweise Lesungen, Städtetrips sowie musikalische Veranstaltungen und Kabarets.

# FÖRDERGEBIET

Die thematische Betrachtung des Fördergebiets „Kernstadt Usingen“ besteht aus einer Analyse auf Grundlage bestehender Planungen und Konzepte sowie eigener Erhebungen und Anschauungen. Dabei werden wesentliche Fakten der bisherigen Entwicklung und des Status Quo ausgewertet und zentrale Themen zur vertiefenden Betrachtung benannt.

## 3.8 STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ

### 3.8.1 STADTBILD UND STADTGESTALT

Die Stadt Usingen, insbesondere die Kernstadt, kann auf eine lange und kontinuierliche Siedlungsgeschichte zurückblicken, die noch heute in Teilen am bau- und kulturhistorischen Erbe ablesbar ist. Die Baustruktur der Kernstadt ist fast durchgängig in der Barockzeit nach dem Großbrand von 1692 entstanden. Nur wenige ursprüngliche Bauten aus der gotischen Zeit sind erhalten geblieben.

**STADTSTRUKTUR.** Die Baustruktur des Untersuchungsgebiets ist sehr heterogen und lässt sich in verschiedene Strukturbereiche unterteilen. Der historisch gewachsene Stadtraum der „gotischen Altstadt“ prägt zusammen mit den frühesten Bauwerken wie Laurentiuskirche und den Überresten der Stadtbefestigung sowie dem Fachwerkensemble in der Wilhelmjstraße mit dem Rathaus das Bild dieses Stadtbereichs.



Abb. 14: Erhaltene Gebäude aus der gotischen Zeit prägen das Bild der Altstadt

Hier finden sich weiterhin noch baugeschichtlich bedeutsame, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauernhöfe und Fachwerkhäuser als Identifikationsmerkmal wieder. Ein großer Teil der Bebauung besitzt zwei bis drei Geschosse und steht traufständig zur Straße. Die von Wohnen und vereinzelt von gemischter Nutzung geprägte Altstadt zeichnet sich durch einseitige Grenzbebauung und häufig schmale Grundstücke mit geringer Tiefe aus. Die bauliche Dichte ist in diesem Bereich sehr hoch. Dies wird noch durch den Bestand an Nebengebäuden und Scheunen sowie versiegelten Hofflächen verstärkt. Rückwärtige Scheunen der ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanwesen wurden vielfach aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu Wohnungen umgebaut oder durch neue Wohngebäude in zweiter Reihe ersetzt.

Im südlichen Bereich zur Stockheimer Talaue hin, sind vereinzelt auch sich in die Tiefe erstreckende Grundstücke mit großzügigen Freiflächen, wie der ehemalige Brauhof, vorhanden.

Die Raumstruktur ist noch weitgehend aus dem Mittelalter erhalten geblieben. Die Straßenräume und Platzbereiche in den ältesten Siedlungsbereichen sind meist sehr eng, Gehwege sind wie beispielsweise in der Untergasse sehr schmal oder teilweise nicht vorhanden.

Nach dem Stadtbrand von 1692 ließ Fürst Walrad von seinem einen neuen Stadtgrundriss planen. In diesem Zug wurden die Straßen der „Oberstadt“ um die Obergasse, Zitzergasse und Scheunengasse begradigt. Bei der Planung wurde die Oberstadt weit über ihre alte, von der Stadtmauer gezeichnete Westgrenze hinaus vergrößert, wobei ein systematisches Straßennetz angelegt wurde. Trotz gleicher Bauzeit der Gebäude wirkt die Oberstadt heute wesentlich einheitlicher als die Altstadt. Die Häuser sind in der Regel unmittelbar an die Straße gebaut, Vorgärten sind nicht vorhanden. Dadurch ergibt sich eine nahezu durchgehende Raumkante. Die Bauweise ist in vielen Bereichen der Neustadt sehr dicht. Zusammen mit der oft traufständigen Bauweise und der historischen Bausubstanz der Gebäude ergibt sich ein geschlossenes und erkennbares Straßenbild. Die Scheunengasse diente dabei als Zufahrt der landwirtschaftlich genutzten Höfe. Im Bereich der Scheunengasse und teilweise auch in der Obergasse sind in den letzten Jahrzehnten erhebliche Veränderungen in der Stadtstruktur vorgenommen worden. Hier kann zum großen Teil kaum noch von städtebaulicher Qualität gesprochen werden. Viele Gebäude in diesen Bereichen fügen sich aufgrund ihrer Gestaltung oder Großmaßstäblichkeit kaum in das historische Stadtbild der Umgebung ein.



Abb. 15: Geschlossene Bebauung in der Kreuzgasse prägt das Bild der Neustadt

Die Stadterweiterung der „Neustadt“ ist nach den Plänen von Baumeister Küntzel durch eine quadratische Straßenführung und einer einheitlichen Gestaltung der meist giebelständigen Wohnhäuser geprägt. In der Wilhelmjstraße, Kreuzgasse, Zitzergasse, Klapperfeld und am Alten Markplatz ist die Bebauungsstruktur des 18. Jahrhunderts weitgehend erhalten geblieben. Eine nahezu geschlossene städtebauliche Gebäudekante sowie die vielen erhaltenen historischen Gebäude in einem einheitlichen Baustil verleihen diesem Bereich des Untersuchungsgebiets eine geordnete städtebauliche Maßstäblichkeit.

Die Bebauung in der Bahnhofstraße unterscheidet sich von der in der Altstadt und Neustadt. Zwar sind hier mit dem Bahnhofsgebäude und dem ehemaligen Fabrikgebäude der Maschinenfabrik C. Haag ebenfalls historische Bauten zu finden, die übrigen Gebäude sind jedoch neueren Baualters.

Hier sind vermehrt Mehrfamilienhäuser und freistehende Einfamilienhäuser zu finden. Die Struktur zeichnet sich größtenteils durch eine lockere Bebauung mit teilweise großzügigen privaten Freiflächen aus.



Abb. 16: Lockere Bebauungsstrukturen in der Bahnhofstraße

**EINGÄNGE ZUR INNENSTADT.** Aus Südosten kommend, gelangt man über die Frankfurter Straße in die Kernstadt Usingens. Dieser Stadteingang besitzt einen gestalterischen Schwerpunkt auf den motorisierten Verkehr. Dies zeigt sich in großen Straßenbreiten und ungestalteten Straßenrändern.

In die Altstadt gibt es vier Haupteingänge und zwar von der Untergasse, der Obergasse, der Neutorstraße und der Bahnhofsstraße. Die Gestaltung der Straßen lässt nicht den Eindruck aufkommen, dass man sich bereits in der Innenstadt befindet. Auch die teilweise umfassende Beschilderung erscheint nicht sehr einladend. Hinzu kommt die an die Straßen angrenzende Bebauung, die von Verkehrsemissionen ein entsprechend negatives Erscheinungsbild aufweist.

**ÖFFENTLICHER RAUM.** Im Fördergebiet besteht für zahlreiche öffentliche Flächen deutlicher Nachholbedarf, um diese Räume für die Bewohner wie auch die Besucher zu Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Insbesondere die im Gebiet liegenden Plätze und Freiflächen (Schlossplatz, Schlossgarten, Platzbereiche in der Wilhelmstraße, Umfeld der Laurentiuskirche, Stockheimer Talauen) sind durch bauliche und gestalterische Mängel geprägt. Ähnlich stellt sich das Erscheinungsbild der Straßenräume dar. Diese sind auf die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden motorisierten Verkehrs ausgerichtet und weisen straßenbegleitend nur wenige Grünelemente auf, die die Aufenthaltsqualität erhöhen sowie zum Klimaschutz beitragen. Hinzu kommt auf öffentlichen Flächen ein zum Teil in die Jahre gekommenes Stadtmobiliar (Bänke, Pflanzgefäße, Abfallbehälter, Fahrradständer), welches einer dringenden Erneuerung bedarf. Im Usinger Stadtkern fehlen sowohl auf öffentlichen Plätzen als auch in den Grün- und Freianlagen adäquate Sitzmöglichkeiten. Hinsichtlich der Beleuchtung der Innenstadt besteht ebenfalls ein großes Aufwertungspotenzial. Durch eine veränderte und einheitliche Lichtkonzeption könnten Plätze und stadtbildprägende Gebäude noch stärker in Szene gesetzt werden und damit zu einer positiven Wahrnehmung des historischen Stadtzentrums beitragen.



Abb. 17: Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum mit fehlender Aufenthaltsqualität

**BEBAUUNGSDICHTE.** Einige Bereiche im Fördergebiet, sowohl in der Altstadt als auch in der Neustadt weisen eine kleinteilige Bebauung mit sehr hoher baulicher Dichte auf, bei einem gleichzeitigen hohen Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen. Zur Ermittlung des Verdichtungsgrads wurde die Grundflächenzahl (GRZ), d.h. der Anteil der überbauten Fläche der Grundstücke im Fördergebiet errechnet. Diese Betrachtung bezieht sich lediglich auf die baulichen Anlagen auf einem Grundstück. Die hohe Bebauungsdichte resultiert dabei einerseits aus den Grundstücksgrößen, andererseits aber auch aus dem hohen Anteil an Nebengebäuden (Scheunen, Schuppen, Garagen). Insbesondere in der Neustadt finden sich Quartiere mit einer extrem dichten Bebauung. Hier liegt die GRZ oftmals bei 0,7 oder noch höher, was bedeutet, dass mehr als 70 Prozent der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überbaut ist. In der Bahnhofstraße und in den südlichen Bereichen zur Stockheimer Talau hin nimmt der Grad der Bebauung ab, die Grundstücke werden größer und die Bebauung wird lockerer.



Abb. 18: Grundstücksüberbauung im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

**GEBÄUDEGESTALTUNG.** Der historisch gewachsene Stadtkern von Usingen wurde von der landwirtschaftlichen Produktion geprägt, so findet sich hier häufig eine Haus-Hofbebauung. Viele der Gebäude besitzen Dachgauben. Bei einigen Häusern wurde das Fachwerk nicht verputzt, sie sind in besonderer Weise stadtbildprägend.

Das Bild der Oberstadt und Neustadt wird trotz noch nachhaltig von den Intentionen der Barockzeit geprägt. Verpflichtend war die traufständige Bauform. Trotzdem war auch hier der Individualität Spielraum gegeben, so mit dem Hausvolumen und der Firsthöhe, der Wahl zwischen Sattel- und Walmdach mit oder ohne Zwerchhaus. Typische Bauelemente der historischen Gebäude sind Walmdächer oder Mansarddächer, Zwerchhäuser und das Fachwerk. Die heutigen Fachwerkhäuser waren in der Vergangenheit teilweise verputzt, sie sind in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert wieder freigelegt worden.



Abb. 19: Stadtbildprägende Elemente und Gebäude mit positiver Gestaltung

Fenster sind ein wesentliches Gestaltelement der Fassade. Das historische Fensterformat in Usingen war ein senkrecht stehendes, rechteckiges Fenster. Komponenten waren Sprossenfenster, Fensterläden und Fensterfaschen. Fensterfaschen sind gestalterisch abgesetzten Umrahmungen der Fenster. Sie treten entweder plastisch aus der Wandfläche hervor oder sind farblich von der übrigen Fassade hervorgehoben.

Durch mehrere Stadtbrände in der Vergangenheit und dem Bauboom der Nachkriegszeit wurden zahlreiche Gebäude entgegen ihrer ursprünglichen Form verändert oder umgebaut, teilweise auch durch einen komplet-

ten Neubau ersetzt. Es erfolgten Anbauten, Aufstockungen, Dachausbauten und -aufbauten. Der überwiegende Teil der Gebäude präsentiert sich heute verputzt, das historische Fachwerk ist vielfach nicht mehr zu sehen. Darüber hinaus wurden neue, moderne Türen und Fenster mit Rollläden eingebaut und die ursprünglichen Fensterformate und -typen verändert. Asymmetrische Anordnungen stehender oder liegender Fensterformate stören die Fassadengliederung. An den Hauptverkehrsstraßen mussten die zu den Türen führenden ein- oder zweiläufigen Freitreppen zugunsten des stetig ansteigenden Verkehrsaufkommens des 20. Jahrhunderts weichen. Auch die Ladeneinbauten inklusive der Schaufenster wurden nachträglich vorgenommen.



Abb. 20: Stadtbildstörende Elemente oder Gebäude mit gestalterischen Mängeln



Abb. 21: Nebeneinander von stadtbildprägenden Gebäuden im ursprünglichen Zustand und stark veränderter Gebäudegestaltung

Die Überformungen oder wesentliche Veränderungen an den Gebäuden sind aus gestalterischer Sicht negativ zu beurteilen, da dadurch die ursprüngliche und historisch wertvolle Altortbebauung zum Teil kaum noch erkennbar ist. Ein Teil des Gebäudebestands fügt sich daher nicht mehr in die typisch ortbildprägende Bebauung ein und beeinflusst das Stadtbild negativ.

Gebäude, die sich aufgrund ihrer Kubatur oder Größe besonders negativ auf das Erscheinungsbild des Umfelds auswirken, werden als störender Baubestand im Plan 03 | Stadtbild und Denkmalschutz eingetragen.



Als weitere Kategorie wurden weitere erhaltenswerte, nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude, die ebenfalls das Stadtbild prägen aufgenommen.

### 3.8.2 DENKMALPFLEGERISCHE INTERESSEN

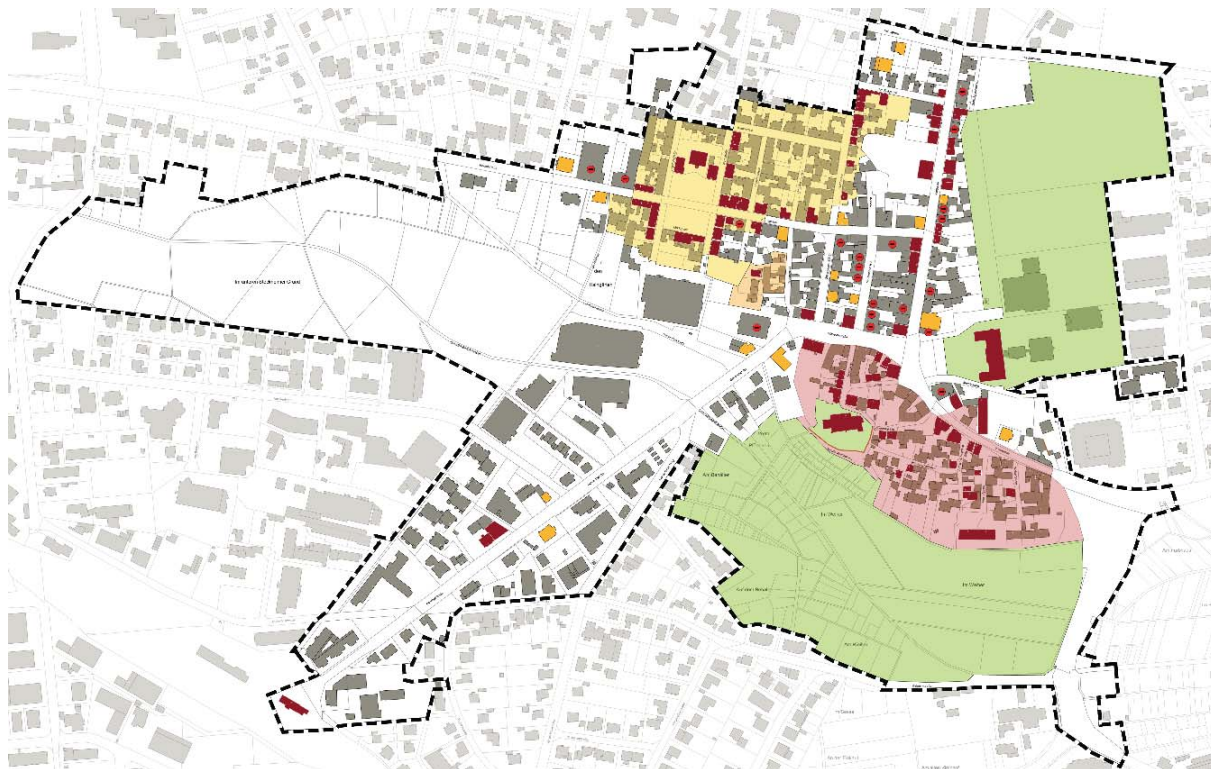


Abb. 22: Stadtbild und Denkmalschutz im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

Aufgrund ihres Baualters und ihrer geschichtlichen und bauhistorischen Entwicklung weist die historische Innenstadt von Usingen einen hohen Bestand an Baudenkmalen auf. Das Untersuchungsgebiet umfasst drei denkmalgeschützte Gesamtanlagen – die Gesamtanlage Altstadt, die Gesamtanlage Klaubergasse und die Gesamtanlage Neustadt – sowie eine Vielzahl von Einzeldenkmälern nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Zusätzlich sind mit dem Schlossgarten und dem Landschaftsraum Stockheimer Talaue südlich der Altstadt zwei unter Denkmalschutz stehende Grünanlagen vorhanden.

Von herausragender Bedeutung sind das ehemalige Schloss, die evangelische Laurentiuskirche, das Fachwerkensemble mit dem Rathaus in der Wilhelmstraße sowie die Hugenottenkirche am „Alten Marktplatz“ und das Prinzenpalais in der Obergasse zu nennen. Diese Einzeldenkmäler heben sich durch ihre besondere Funktion, ihre Größe und aufwendige Gestaltung hervor und geben den umliegenden Bereichen eine eigene Prägung.

**GESAMTANLAGE ALTSTADT.** Die Altstadt ist eine, bereits im 14. Jahrhundert entstandene Siedlung mit Stadtmauer und Erweiterungen im Osten des 15./16. Jahrhunderts. Obgleich das Bild dieses Stadtraums in den großen Bränden des 17. Jahrhunderts überwiegend zerstört wurde, haben sich deutliche Strukturen erhalten, anhand derer sich die mittelalterliche städtische Vergangenheit nachzeichnen lässt. Die Laurentiuskirche, wehrhafter Zufluchtsort, war Fokus der Entwicklung der Altstadt. Es liegen Hinweise vor, die belegen, dass die Bebauung der Altstadt ursprünglich einen wesentlich dichteren Stand aufgewiesen hat. Eine Entdichtung der Bebauung fand im Zuge des Wiederaufbaus nach den Stadtbränden statt. Nach dem Feuer von 1635 wurde die Kirchhofgasse verbreitert und die ehemals verwinkelte Pfarrgasse in der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts begründet. Einige Gebäude und Bauelemente haben die Stadtbrände überlebt.

Dazu gehören beispielsweise die spätmittelalterlichen Bauglieder der Laurentiuskirche, der Keller des Rathauses sowie die beiden im Kern dem 16. Jahrhundert angehörenden Anwesen Wilhelmstraße 3 und 5.

Zu der Gesamtanlage Altstadt gehört auch die östliche Stockheimer Talaue. Hier lag bis ins 19. Jahrhundert hinein ein See, durch einen künstlichen Damm angestautes Gewässer. Neben wehrtechnischen und wasserwirtschaftlichen Funktionen diente er als herrschaftlicher Fischweiher und gleichzeitig auch als Spülgewässer für frisch gewobene und gefärbte Wollstoffe.

**GESAMTANLAGE KLAUBERGASSE.** In der Klaubergasse hatte sich eine Sparte des Wollhandwerks, das „Klauben“, konzentriert. Dieser Vorgang war dem Spinnen vorangestellt und umfasste das Auseinanderzupfen der Wolle und Beseitigen von Verunreinigungen. Darauf ist der Name der Gasse zurückzuführen. Nach dem Stadtbrand von 1692 wurde dieser Straßenraum weitgehend begradigt. Die östliche Seite der Klaubergasse diente hauptsächlich in der folgenden Zeit als Zufahrt für die Hofanwesen der Zitsergasse.

**GESAMTANLAGE NEUSTADT.** Nach dem dritten Stadtbrand im Jahr 1692 ließ Fürst Walrad einen neuen Stadtgrundriss planen. Von der alten Siedlungsstruktur – sie war ebenso verwinkelt wie die Altstadt – hat sich gerade noch ein Rest im Bereich von Porbach erhalten. Bei der Planung wurde die Oberstadt weit über ihre alte, von der Stadtmauer gezeichnete Westgrenze hinaus vergrößert, wobei ein systematisches Straßennetz angelegt wurde. Zentraler Bestandteil der Erweiterungen war die „Neustadt“, die den heutigen „Alten Marktplatz“ umfasst. Die Neustadt war zunächst eine politisch, kirchlich und schulisch eigenständige Gemeinde, angelegt auf Ackergrund und in einiger Distanz zum damaligen Stadtraum. Ab 1697 folgte die Vermessung und Einebnung des Baugrundes für die Neustadt. Die Realisierung erfolgte ab 1700 unter der Leitung von Benedikt Burtscher. Gleichzeitig vollzog sich das nahtlose Zusammenwachsen von Ober- und Neustadt im Geviert zwischen Zitsergasse und Wirthstraße.

### 3.8.3 GEBÄUDEZUSTAND

Die Analyse der Bausubstanz beschreibt den baulichen Zustand jedes einzelnen Gebäudes im Fördergebiet. Die Bewertung erfolgte im Rahmen mehrerer umfassender Ortsbegehungen im April und Juli 2018 nach äußerer Inaugenscheinnahme der Gebäude. Beurteilt wurde der äußere Gebäudezustand der Hauptgebäude (Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus, öffentliches Gebäude) – auch im Hinblick auf energetische Aspekte – und nach Möglichkeit der Nebengebäude (Scheune, Schuppen, Wirtschaftsgebäude). Zusätzlich sind die Aussagen der Eigentümer aus der durchgeführten Befragung in die Bewertung eingegangen.

Eine Zustandsbewertung der Wohnungen sowie der Wohnungsausstattungen und der Gewerbeeinheiten war nicht Bestandteil der Untersuchungen. Hinsichtlich der Bausubstanz ist es daher möglich, dass Gebäude beispielsweise wegen schlecht erhaltener Fassaden o. ä. als modernisierungsbedürftig eingestuft werden, diese allerdings im Inneren erst kürzlich renoviert worden sind. Umgekehrt ist es aber auch denkbar, dass Häuser wegen einer erneuerten Fassade gut bewertet werden, im Inneren aber einen deutlichen Modernisierungsbedarf aufweisen.

Der Zustand der Gebäude wurde in vier Kategorien eingestuft und anhand verschiedener Merkmale beurteilt. Rückwärtig gelegene Nebengebäude wie Scheunen und Schuppen, die teilweise einen erheblichen Modernisierungsbedarf aufweisen, sind zusätzlich im Plan 04 | Gebäudezustand dargestellt.



Abb. 23: Bewertung des Gebäudezustands im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

**KATEGORIE I.** Neubau oder vollständig renoviertes Altbäude. Es werden äußerlich keine Schäden festgestellt, die Anbauten und Dachaufbauten lassen auf einen aktuellen technischen Standard schließen. Hier sind Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich.



Abb. 24: In Kategorie I eingestufte Gebäude ohne Mängel

**KATEGORIE II.** Altbäude mit geringfügigen Mängeln. Leichte Fugenschäden oder Putzschäden werden festgestellt, Gebrauchsspuren an Fenstern oder leicht verwitterte Dacheindeckung. Hier sind eventuell geringfügige Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Instandsetzung erforderlich.



Abb. 25: In Kategorie II eingestufte Gebäude mit geringfügigen Mängeln

**KATEGORIE III.** Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln. Ältere Doppelfenster, geringe Schäden im Fassadenbereich und Mauerwerk, in Anstrich und Dachhaut. Hier sind Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität erforderlich.



Abb. 26: In Kategorie III eingestufte Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln

**KATEGORIE IV.** Altbau mit erheblichen Mängeln wie Einfachverglasung, erhebliche Schäden an Fassade, Dachhaut, Dachrinne und Kamin, erkennbare Schäden an Mauerwerk oder Fachwerk. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich.



Abb. 27: In Kategorie IV eingestufte Gebäude mit erheblichen Mängeln



Abb. 28: Beispiele für abgängige Gebäudesubstanz bei Nebengebäuden

Aufgrund der Beurteilung des äußeren Zustands der insgesamt 344 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Bewertungen:

KATEGORIE	GEBÄUDEANZAHL	RELATIV
I	40	11,6 %
II	137	39,8 %
III	135	39,2 %
IV	32	9,3 %
<b>BEWERTETE HAUPTGEBÄUDE IM FÖRDERGEBIET INSGESAMT</b>	<b>344</b>	<b>100,0 %</b>

Abb. 29: Einstufung der Hauptgebäude im Fördergebiet in vier Bewertungskategorien, werk-plan 2018

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nahezu 90 Prozent des Gebäudebestands im Fördergebiet bauliche und/oder energetische Mängel aufweisen. Fast die Hälfte der untersuchten Gebäude weisen teilweise erhebliche oder sogar erhebliche Mängel auf. Nur 40 Gebäude (11,6 Prozent) Gebäude sind entweder Neubauten oder bereits sanierte Altgebäude ohne Baumängel.

Denkmalgeschützte Gebäude sind gleichstark von dieser Problematik betroffen. Auch hier sind knapp 90 Prozent der Häuser von baulichen oder energetischen Mängeln geprägt. Dabei kann man bei 39 Prozent der Einzeldenkmäler (32 Gebäude) geringfügige Mängel und bei der Hälfte der Immobilien erhebliche (12 Gebäude) oder zumindest teilweise erhebliche (29 Gebäude) bauliche Mängel erkennen. Lediglich etwa zehn Prozent (9 Einzeldenkmale) dieser historisch wertvollen Gebäude weisen einen guten Gebäudezustand ohne erkennbare Defizite auf.

Da es sich im Rahmen der Bestandsaufnahme um eine rein äußerliche Bewertung durch die Planer handelt, wird im Falle einer Festlegung als Sanierungsgebiet für jedes Gebäude, das mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung modernisiert werden soll, nochmals eine objektbezogene Bauzustandsuntersuchung vorgenommen.

### 3.8.4 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ“

- Ästhetik ist bei der Stadtentwicklung vollkommen abhandengekommen
- Historische Entwicklung und Stadtbild verschwinden immer mehr und müssen ortsuntypischen Neubauten weichen
- Strenge Auflagen bei der Modernisierung von Seiten der Stadt/ Denkmalbehörde
- Dreckige Stadt
- Fehlende Begrünung der Straßen und Plätze
- Mangelnde Pflege öffentlicher Anlagen (insbesondere Grün- und Freiflächen)
- Die Meinungen zur Stockheimer Talaue sind sehr unterschiedlich, sie reichen von dem Wunsch nach einem Teich oder See im östlichen Bereich, über den Wunsch nach einem Fußweg direkt neben dem Stockheimer Bach bis hin zu der Meinung, dass sie so belassen werden soll wie sie ist
- Wunsch nach einer Gastronomie im Schlossgarten
- Der Alte Marktplatz wird als trist empfunden (alles grau in grau, zu wenig Begrünung, sanierte Fachwerkhäuser auch grau)

## 3.9 WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

### 3.9.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen ein Mischgebiet, wobei die vorherrschende Nutzung dem Wohnen dient. Die Usinger Neustadt verfügt über eine hohe Anzahl an Wohn- und Geschäftshäusern, wobei meist die Erdgeschosszone durch gewerbliche Nutzung geprägt ist und die oberen Stockwerke dem Wohnen dienen.

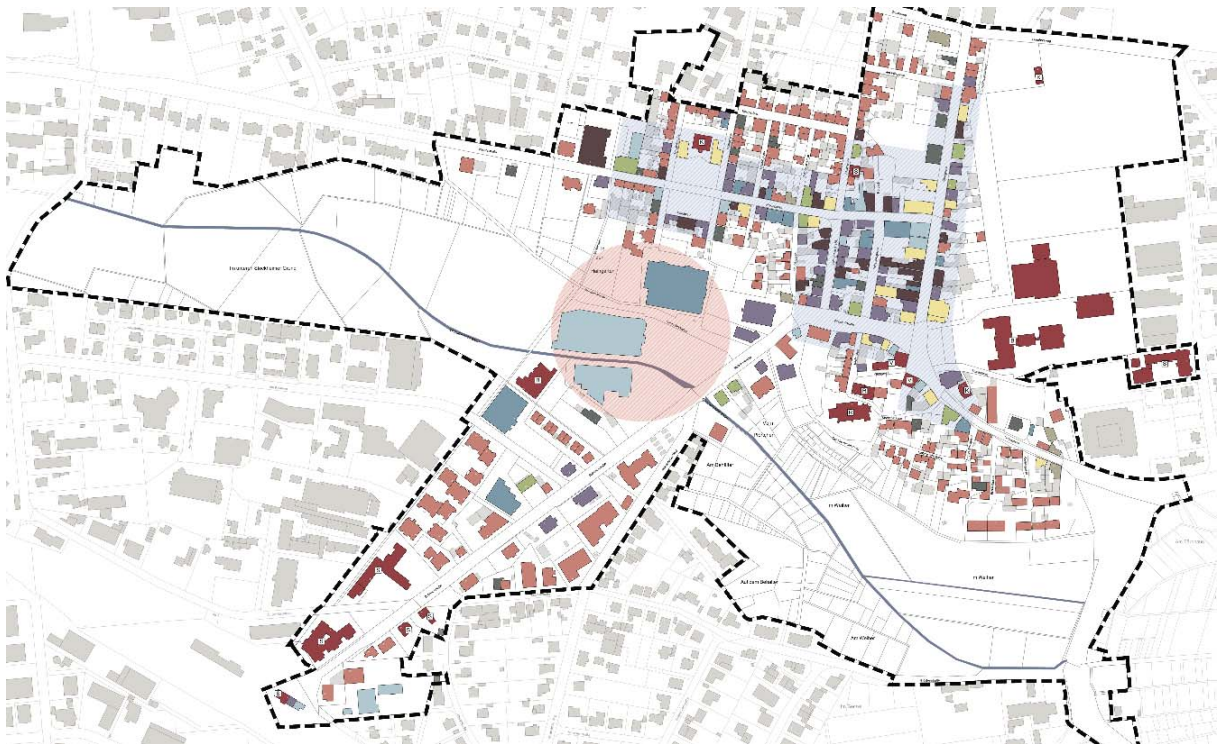


Abb. 30: Nutzungsstruktur EG im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

Der Schwerpunkt des noch meist inhabergeführten Geschäftsbesatzes liegt im Bereich des Fachhandels (u.a. Optiker, Apotheke) und der Dienstleistung (u.a. Friseur, Bank, Immobilienbüro). Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Gastronomiebetrieben. Als weitere wichtige Komplementärnutzungen sind zudem öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, die evangelische Laurentiuskirche oder die Hugenottenkirche mit Standesamt und Bibliothek hervorzuheben.

### 3.9.2 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Die innerstädtische Haupteinkaufslage erstreckt sich über den Bereich der Kreuzgasse, Obergasse, untere Sitzergasse und Wilhelmjstraße sowie die angrenzenden Bereiche mit vorrangig kleinflächigen und inhabergeführten Anbietern aus den Segmenten Handel und Dienstleistung. Magnetbetriebe oder Frequenzbringer sind in der historischen Innenstadt nicht vorzufinden. Besonders auffallend sind die einseitigen Versorgungsangebote in der Innenstadt. In einigen Straßen sind häufig Geschäfte der gleichen Branche zu finden, während andere Angebote gar nicht vorhanden sind. Ein attraktiver und ausgewogener Branchenmix ist somit nicht vorhanden.

In Ergänzung zur Haupteinkaufslage hat sich innerhalb des Fördergebiets am Neuen Marktplatz ein großflächiges Einzelhandelszentrum mit einem Supermarkt (Edeka) inklusive Bäckerei, einem Lebensmitteldiscounter (Lidl), einer Apotheke sowie einem Drogeriemarkt (dm) und einem Schuh- und Textilhändler (Deichmann, Takko) als wichtiger Nahversorger etabliert.

Auf dem „Alten Marktplatz“ wird einmal in der Woche zusätzlich ein Wochenmarkt mit regionalen Produkten angeboten.

Der weiter wachsende Online-Handel stellt den stationären Handel vor große Herausforderungen. Ferner führen der zunehmende Verlust inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte sowie die Tendenz zu immer mehr großflächigen Einzelhandelszentren zu einer Gefährdung der innerstädtischen Einkaufsstraßen in den vermeintlichen Top-Lagen.

Die Versorgungslage mit Gütern des täglichen und mittleren Bedarfs, auch im Hinblick auf eine fußläufige Entfernung, ist innerhalb des Fördergebiets gut. Jedoch stellen die große Verkehrsproblematik in der Innenstadt sowie die dadurch ergebende geringe Fuß- und Fahrradfreundlichkeit ein Hemmnis dar.



Abb. 31: Haupteinkaufslage in der Kreuzgasse und großflächiger Einzelhandel „Neuer Marktplatz“

### 3.9.3 GASTRONOMIE

Das gastronomische Angebot ist im Untersuchungsbereich zwar ausreichend, jedoch für die Größe der Stadt noch ausbaufähig. Es sind verschiedene Angebote, vom Imbissbetrieb, über einfache und auch internationale Küche, bis hin zu gehobener Gastronomie vorhanden. So befinden sich auf dem „Alten Marktplatz“ zwei Restaurants in historischen Fachwerkhäusern mit attraktivem Außenbereich. Das Café Keth auf dem Schlossplatz ist aufgrund seines Außenbereichs ebenfalls geschätzt, auch wenn dieses aufgrund der angrenzenden Bundesstraße, von der Wohnbevölkerung als zu laut bewertet wird.



Abb. 32: Positives und negatives Beispiel für Gastronomie hinsichtlich Gebäudegestaltung und Möglichkeiten der Außenbestuhlung

Ein Großteil der Gastronomiebetriebe jedoch verfügt aufgrund der stark befahrenen Straßen und der engen Raumverhältnisse nicht über die Möglichkeit einer Außenbestuhlung. Darüber hinaus passt oftmals die äußere Gestaltung dieser Gebäude häufig nicht zum historischen Stadtbild und wird als unattraktiv empfunden.

### 3.9.4 LEERSTANDSSITUATION UND FUNKTIONSVERLUST

Zum Zeitpunkt der letzten Bestandserhebung im Juli 2018 wurden im Untersuchungsgebiet 54 Leerstände – komplett oder teilweise leerstehende Wohn- und/ oder Geschäftshäuser sowie Ladenleerstände in den Erdgeschosszonen – erfasst.

Davon sind:

- 19 komplett leerstehende Wohn- und/oder Geschäftshäuser,
- 11 teilweise leerstehende Wohn- und/oder Geschäftshäuser,
- 24 leerstehende Ladenlokale oder Ladenflächen in der Erdgeschosszone.

Bei Betrachtung der Verteilung leerstehender Gebäude in der Kernstadt fällt auf, dass sich diese entlang der Straßen mit viel Durchgangsverkehr konzentrieren. Dies trifft auf die Obergasse, untere Kreuzgasse und die untere Zitnergasse zu. Leerstehende kleinere Ladenlokale oder Ladenflächen finden sich vor allem in der Kreuzgasse (27,3 Prozent der Läden in Wohn- und Geschäftshäusern stehen leer) und in der Obergasse (30,8 Prozent der Läden in Wohn- und Geschäftshäusern betroffen) wieder. Durch zu kleine Grundrisse und das sehr hohe Verkehrsaufkommen in den meist schmalen Straßenräumen entsprechen diese zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der für nicht wenige Immobilien bestehende Investitionsstau in der Bausubstanz, die fehlende energetische Effizienz und veraltete Ladenausstattung erschweren eine tragfähige Nutzung der Gebäude.

Die besonders markanten Leerstände befinden sich mit dem ehemaligen Bioladen MoMo – dieser ist inzwischen in die Neutorstraße umgezogen – und der Schlosspassage in der Obergasse.



Beim Zweiten stellt sich aus Gutachtersicht die komplette Neustrukturierung oder Umbruch der Immobilie als notwendig dar, da der heutige Marktauftritt keine Anreize für eine Ansiedlung neuer Einzelhändler und Dienstleister bietet. In gleicher Straße weiter nördlich findet sich eine größere Brachfläche, das Grundstücksareal mit dem Kulturdenkmal „Prinzenpalais“, welches früher das Landratsamt beherbergt hatte. Aufgrund der vorgenommenen Bestandsuntersuchung und deren Wertung wurden bei dem Gebäude erhebliche konstruktive und technische Mängel durch Unterhaltungsstau festgestellt. Im derzeitigen Zustand ist die Immobilie nicht nutzbar.

Die Ladenflächen in den Erdgeschosszonen weisen überwiegend kleine bis mittlere Flächengrößen, ungünstige Zuschnitte, nicht barrierefreie Zugänge und damit viele Hindernisse für die zukünftige Nutzungsfähigkeit auf. Eine Häufung von Leerständen strahlt negativ auf die Umgebung aus und setzt damit einen Prozess in Gang, der in der Folge weitere Leerstände produziert und zum Funktionsverlust oder im schlimmsten Fall zu einer Verödung des Stadtkerns führen kann. Neben funktionalen Auswirkungen kommt es zu gestalterischen Beeinträchtigungen und einem zunehmenden Verfall des Stadtbilds durch Gebäudeleerstände und insbesondere leerstehende Verkaufsflächen in den Erdgeschosszonen.



Abb. 33: Leerstehende Läden im Erdgeschoss in der Kreuzgasse und Obergasse

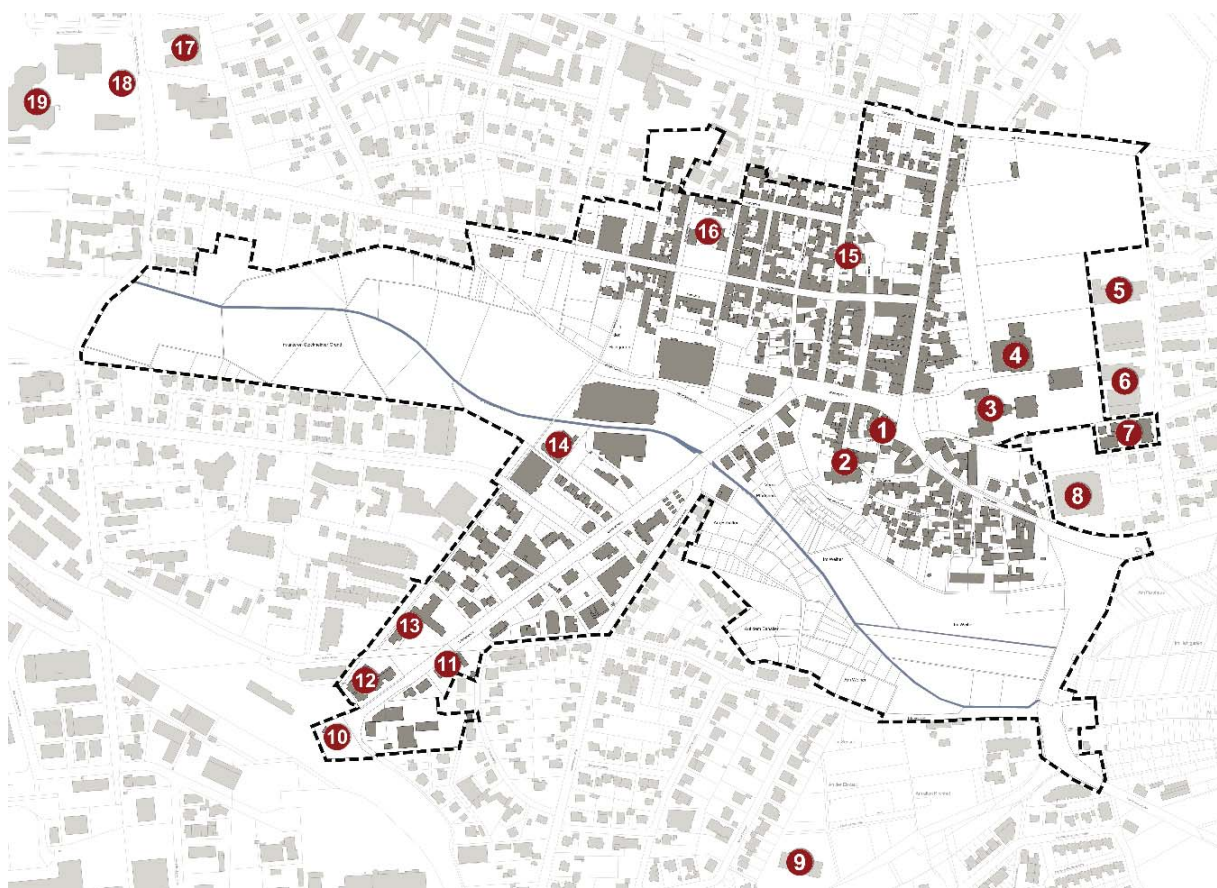
### 3.9.5 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG“

- Branchenmix und nicht nur einseitiger Einzelhandel
- Wunsch nach einer Überquerung für Fußgänger zwischen Lidl und Edeka über Stockheimer Bach
- Wunsch nach einem nachhaltigen Einzelhandelskonzept für die Kernstadt
- Eine Stunde Parken mit Parkscheibe oft nicht ausreichend bei Einkauf in der Innenstadt
- Wunsch nach historischer Innenstadt, die lebt, kleine Geschäfte hat und zu Fuß erreichbar ist
- Ansiedlung weiterer Gastronomieangebote, wie Cafés oder Biergarten
- Frequenzbringer und attraktive Läden in die Kernstadt holen
- Leerstehende Läden, die nicht vermietbar sind, in Wohnraum umwandeln

### 3.10 BILDUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND KULTUR

Der demografische Wandel wird zukünftig auf alle kommunalen Lebensbereiche sowie auf das Angebot und Nachfrage an sozialen Leistungen und Infrastrukturen auswirken. Von diesen Veränderungen werden Einrichtungen und Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche sowie Senioreneinrichtungen und weitere Unterstützungsangebote in besonderem Maße betroffen sein. Auswirkungen sind auch im Sport- und Freizeitbereich, im Vereinsleben sowie im kulturellen Bereich zu erwarten. Nicht zuletzt wird auch die zukünftige medizinische Versorgung der Bevölkerung eine wichtige Rolle spielen.

Im Hinblick auf die gemeindliche und soziale Infrastruktur ist das Fördergebiet gut aufgestellt.



- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 Rathaus, Bauamt                       | 7 Seniorenresidenz "Am Schloss"             | 13 Seniorenpflegeheim usa   |
| 2 Ev. Laurentiuskirche mit Gemeindehaus | 8 Seniorenzentrum "Kortheuer-Haus"          | 14 Kindertagesstätte "Tausendfüßler"  |
| 3 Christian-Wirth-Schule (Gymnasium)    | 9 Familienzentrum "Hand in Hand"            | 15 Begegnungsstätte und Wohngruppe (Internationaler Bund Behindertenhilfe Hessen) |
| 4 Christian-Wirth-Saal                  | 10 Jugendbildungswerk Hochtaunuskreis       | 16 Hugenottenkirche mit Bibliothek und Standesamt                                 |
| 5 Taunusbad                             | 11 Wohngruppe für minderjährige Flüchtlinge | 17 Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule)   |
| 6 Marstallhalle / weitere Sporthallen   | 12 Sozialer Wohnungsbau                     | 18 Jugendcafé "Café Ole"  |
|   |   | 19 Saalburgschule (Berufsschule)  |

Abb. 34: Soziale Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018

### 3.10.1 BILDUNGS- UND BETREUUNGSEINRICHTUNGEN UND ANGEBOTE

Ein bedarfsgerechtes Bildungs- und Betreuungsangebot ist ein wichtiges Kriterium für junge Familien bei der Auswahl ihres Wohnstandorts. Gute Betreuung und frühe Förderung ermöglichen Kindern gute Chancen und ihren Eltern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Innerhalb des Fördergebiets gibt es eine Kindertagesstätte „Tausendfüßler“ hinter dem „Neuen Marktplatz“ und im ehemaligen Schloss ein Gymnasium, die Christian-Wirth-Schule. Im neuen Familienzentrum nahe der Innenstadt, im Wohngebiet Schleichenbach II, ist eine weitere Kindertagesstätte angesiedelt.

Im Bahnhofsgebäude ist das Jugendbildungswerk untergebracht, zwei Wohngruppen für minderjährige Flüchtlinge sind in der Bahnhofstraße vorhanden. Des Weiteren befinden sich in der Sitzergasse die Kontakt- und Begegnungsstätte „mittendrin“ sowie eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung.

### 3.10.2 VEREINSLEBEN

Mit einem abwechslungsreichen Spiel- und Bewegungsprogramm leisten die Sportvereine einen unverzichtbaren Beitrag zum städtischen Leben, zu einer sinnvollen Freizeitgestaltung, zum Erhalt der Gesundheit, aber auch zu Integration, Verständigung zwischen Jung und Alt und zur Erziehung der Jugend.

In der Kernstadt und auch im Fördergebiet finden sich zahlreiche Vereine, Institutionen und Gruppen, die ein vielfältiges Freizeitangebot für alle Altersgruppen anbieten. Der Vereinssport wird hauptsächlich durch ehrenamtlich engagierte Bürger aufrechterhalten. Durch das Bereitstellen von Sportstätten leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Vereinslandschaft. Jedoch bestehen gerade für Sportvereine nicht genügend Räumlichkeiten, die bestehenden Sportstätten sind meist ausgebucht.

Die Arbeit der Vereine und in den Vereinen wird durch nachlassende Bereitschaft zu ehrenamtlichen Engagement und bürokratische Hürden einer immer stärkeren Belastung ausgesetzt. Zunehmend wird auch die Anwerbung junger Mitglieder und Nachfolger beispielsweise durch die Form der Ganztagschule und andere Interessen erschwert.

### 3.10.3 SENIORENEINRICHTUNGEN UND ANGEBOTE

Die zukünftige Stadtentwicklung erfordert neben einem attraktiven Wohnumfeld die Sicherstellung von einem altengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum in integrierten, zentralen Innenstadtlagen. Eine objektiv gute Wohnqualität ist Voraussetzung zur Erhaltung notwendiger Alltagsaktivitäten und Selbstständigkeit bis ins hohe Alter. Alten Menschen und Menschen mit Behinderungen wird mithilfe eines barrierefreien Wohnumfelds zugleich die gesellschaftliche Teilhabe erleichtert (Bertelsmann Stiftung).

In der Usinger Kernstadt im Fördergebiet betreibt die Cura Sana Pflegedienste Usingen GmbH eine betreute Wohnanlage (Seniorenresidenz „Am Schloss“) mit insgesamt 32 Wohnungen. Direkt angrenzend ist ein Seniorenpflegeheim, das Kortheuer-Haus in Trägerschaft von der EVIM - Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau mit insgesamt 113 Plätzen angesiedelt. Eine weitere Pflegeeinrichtung (Seniorenzentrum usa) befindet sich in der Bahnhofstraße mit 70 teil- und vollstationären Pflegeplätzen. Ergänzt wird das Pflege- und Unterstützungsangebot für das Leben im Alter durch ambulante Pflegedienste innerhalb des Fördergebiets.

Ein zusätzliches Angebot für Senioren, aber auch junge Familien, Kinder und Erwachsene wird im Familienzentrum „Hand in Hand“ als offene Begegnungs- und Beratungsstätte zur Verfügung gestellt.

Durch die Überalterungstendenzen der Bevölkerungsgruppen werden die Versorgung und Nachfrage nach seniorengerechten Angeboten, dem allgemeinen Trend entsprechend, auch in Usingen zukünftig weiter steigen. Genaue Zahlen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

### 3.10.4 KULTURELLE EINRICHTUNGEN UND ANGEBOTE

Das Museum für Vor- und Frühgeschichte im Usinger Rathaus, das Stadtmuseum im Kavaliershause sowie die Bibliothek in der Hugenottenkirche sind bedeutende kulturelle Einrichtungen. Diese sind zudem alle in historischen Gebäuden innerhalb des Fördergebiets untergebracht.

Der Kulturkreis Usinger Land e.V. organisiert verschiedene kulturelle Angebote wie beispielweise Lesungen, Städtetrips und musikalische Veranstaltungen. Dieses Angebot ist aber nach Meinung der Bürger nicht umfassend, ihnen fehlt es an Angeboten für Jugendliche, junge Erwachsene und ältere Menschen.

Usingen verfügt über eine sehr aktive Bürgerschaft, die viele kreative Ideen hervorbringt. Allerdings fehlt es in der Kernstadt an Räumlichkeiten und Treffpunkten, um diese auch zu realisieren. Das Café Ole liegt nicht zentral und ist zu klein. Ein Mehrgenerationenhaus ist nicht vorhanden, aber wünschenswert. Verbesserungsbedarf besteht auch hinsichtlich der Koordination und Vernetzung der Angebote sowie der besseren Bekanntmachung in der Kernstadt.

Die Situation der Usinger Vereine kann in diesem Zusammenhang nicht hinreichend beurteilt werden. Die Situation sollte weiterhin beobachtet werden, um einer möglichen negativen Entwicklung rechtzeitig reagieren zu können.

### 3.10.5 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „BILDUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND KULTUR“

- Fehlen eines Mehrgenerationenhauses
- Steigerung kultureller Angebote
- Straßenfeste müssen als Initiativen von Bürgern für Bürger ohne Gebühren möglich sein
- Digitale Attraktivität alleine reicht nicht, es braucht ein Mehr an analoger Attraktivität, also an Lebens- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich und an Ambiente
- Fehlen eines Bürgerbusses, um v.a. älteren Menschen die Möglichkeit für Einkäufe zu sichern
- Es fehlt an Räumlichkeiten für Sportangebote
- Durch die Bauarbeiten im Bereich der bisherigen Stadthalle wird der Raummangel in den nächsten Jahren noch weiter verschärft
- Kreative und Kulturtreibende in die Stadt holen (Konzept notwendig)

## 3.11 VERKEHR UND MOBILITÄT

### 3.11.1 FLIESSENDER VERKEHR

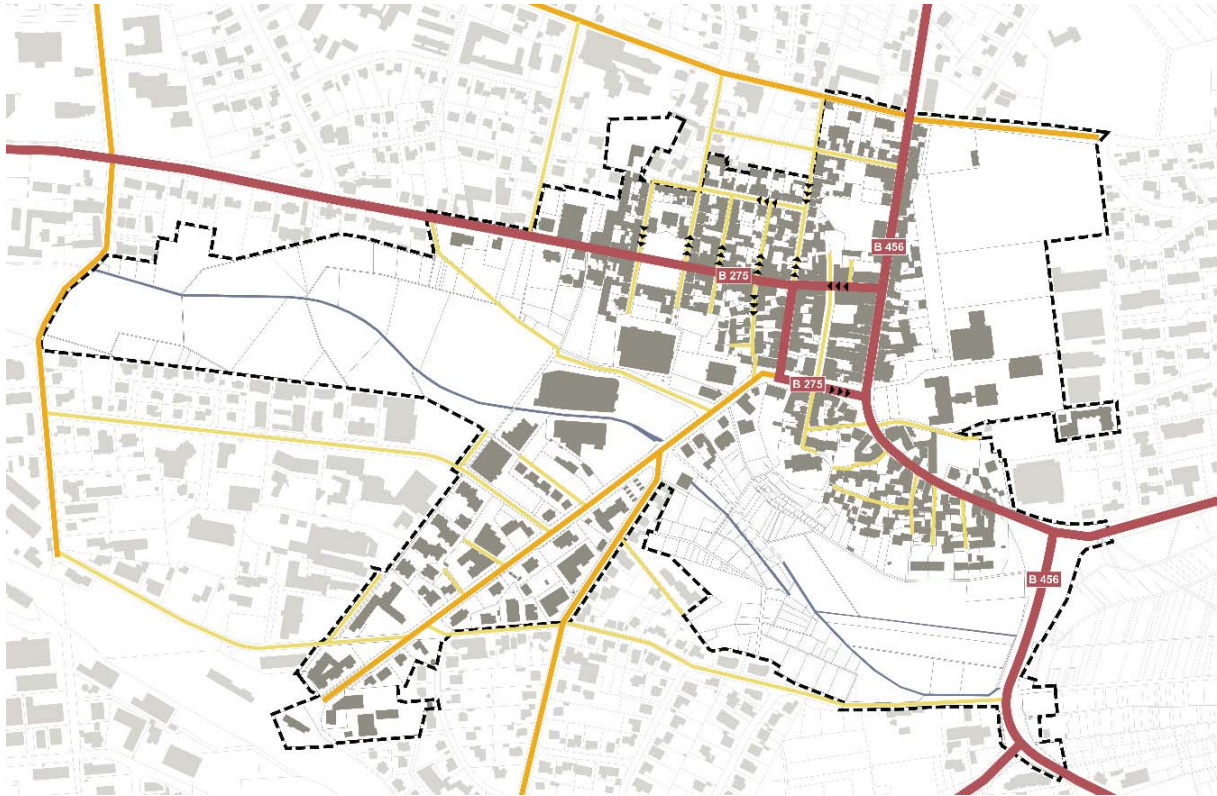


Abb. 35: Örtliches Verkehrsnetz für den MIV, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

Das Untersuchungsgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz und ist darüber hinaus auch sehr gut an das überörtliche Netz von Bundes- und Landesstraßen eingebunden. In der Stadtmittle kreuzen sich die beiden Bundesstraßen B 456 und B 275. Die hauptsächlich für den Durchgangsverkehr dienende Obergasse, Untergasse, Wilhelmstraße, untere Zitnergasse sowie die Kreuzgasse und Neutorstraße sind als solche klassifiziert. Die Bahnhofstraße und der Westerfelder Weg übernehmen als Sammelstraßen eine Erschließungsfunktion. Die restlichen Straßen im Fördergebiet sind Erschließungsstraßen mit reiner Aufenthalts-oder Andienungsfunktion.

Die verkehrsgünstige Lage bringt jedoch entsprechend starke Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) für die gesamte Kernstadt Usingen mit sich. In Spitzenzeiten ist das Hauptverkehrsstraßennetz immer wieder überlastet, was zu Leistungsfähigkeitsengpässen, d.h. zu Staus sowohl an den Knotenpunkten als auch auf den Strecken führt, verbunden mit erhöhten Lärm- und Abgasbelastungen. Die Belastung durch die Bundesstraßen führen auch zu einer erheblichen Einschränkung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Möglichkeiten in der Innenstadt.

Der hohe Verkehrsdruck macht sich nicht nur auf den Bundesstraßen bemerkbar. Der Westerfelder Weg, eine Tempo-30-Zone und durch Einfamilienhausbebauung geprägt, ist eine viel genutzte Verbindung zwischen der Stadtmittle und südlichem Stadtausgang. Hohes Verkehrsaufkommen und Rückstaus an der Kreuzung zur Bahnhofstraße gehören auch hier zur Tagesordnung. Im Bereich des „Neuen Marktplatzes“ sowie in der Bahnhofstraße kommt es durch das hohe Kundenaufkommen in den Stoßzeiten zu Verkehrsbelastungen, da die dort

angesiedelten Geschäfte nicht nur für Bewohner der Kernstadt, sondern auch für Menschen der umliegenden Stadtteile einen Versorgungsmittelpunkt darstellen.

Gemäß der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsmenge, sind die Untergasse mit 19.000 Fahrzeugen und die Obergasse mit 16.900 Fahrzeugen pro Tag am stärksten von Verkehrsbelastungen betroffen. Dieser hohe Verkehrsdruck strahlt auch auf weitere Straßen im Untersuchungsraum aus, so z.B. die obere Bahnhofstraße mit mehr als 7.300 Fahrzeuge oder der nördliche Westerfelder Weg mit etwa 3.250 Fahrzeugen am Tag. Diese Zahlen aus dem Jahr 2016 entsprechen noch den Verkehrsbelastungen vor dem Bau des Einzelhandelszentrums am „Neuen Marktplatz“ (vgl. *IMB-Plan Verkehrskonzept „Südliche Kernstadt“ April 2017*). Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen in diesen Bereichen seitdem noch weiter zugenommen haben. Durch die geplante Ortsumgehung wird nach derzeitigen Prognosen die Belastung des Bundesstraßennetzes etwa halbiert werden.

Zahlreiche Straßenräume im Fördergebiet wurden in der Vergangenheit in ihrer Gestaltung primär auf die Erfordernisse des fahrenden sowie des ruhenden motorisierten Individualverkehrs optimiert. Diese Verkehrsnutzung öffentlicher Flächen dominiert stark gegenüber den anderen Funktionen und beeinträchtigt sowohl das Wohnen als auch das öffentliche Leben und nicht zuletzt das gesamte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums.



Abb. 36: Durchgangsverkehr in der Obergasse und hohes Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße, Rückstau im Westerfelder Weg aufgrund von Feierabendverkehr

## 3.11.2 RUHENDER VERKEHR

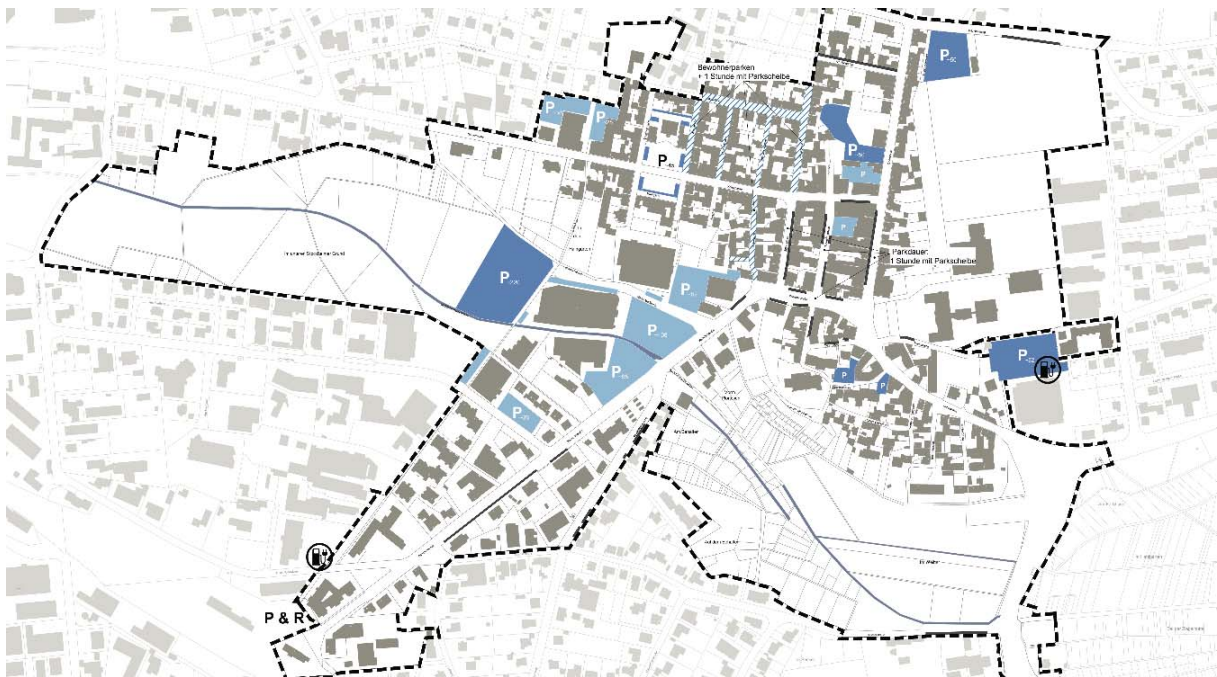


Abb. 37: Parken in der Innenstadt Usingen, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

Für den ruhenden Verkehr stehen im gesamten Fördergebiet im Bereich wichtiger öffentlicher Infrastruktureinrichtungen Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der großflächige Einzelhandel im Untersuchungsgebiet verfügt über genügend Stellplätze auf den eigenen Grundstücken für den Kundenverkehr. Hinter dem Einzelhandelsstandort „Neuer Marktplatz“ befindet sich der Festplatz, der mehr als 200 kostenlose und zeitlich unbeschränkte Stellplätze anbietet. Weitere größere Parkplätze sind nördlich oberhalb des Schlossgartens und östlich der Christian-Wirth-Schule, an das Untersuchungsgebiet angrenzend, vorzufinden. Bei den Begehungen im Gebiet ist aufgefallen, dass diese großflächigen Parkplätze teilweise nur begrenzt genutzt werden und über Flächenreserven verfügen. Mögliche Gründe könnten die fußläufige Entfernung von mehr als 200 Meter zum Stadtkern, die teilweise schwierigen topografischen Gegebenheiten oder das Fehlen eines Parkleitsystems sein.

Der an das Fördergebiet angrenzende Parkplatz am Bahnhof ist als Park & Ride ausgewiesen und bietet kostenlose Stellplätze. Die größte Nutzergruppe dieses Parkplatzes sind berufstätige Pendler, die von hier aus mit der Bahn Richtung Frankfurt pendeln.



Abb. 38: Öffentliche Stellplätze auf dem Festplatz und Parken im Straßenraum

Aufgrund der baulichen Strukturen in der Kernstadt ist das Stellplatzangebot für die Wohnbevölkerung teilweise nicht ausreichend. Nicht jedes Grundstück im Untersuchungsgebiet verfügt über Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Das führt zu hohem Parkdruck und Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum, was durch Besucher und Beschäftigte der in der Innenstadt ansässigen Geschäfte und Betriebe noch weiter verstärkt wird.

Ein Großteil der innerstädtischen Straßen und Gassen wird deshalb durch den ruhenden Verkehr dominiert. Hier sind straßenbegleitend Fahrzeuge abgestellt, teilweise unter Mitbenutzung der Gehwege oder auch im Halteverbot. Dadurch wird in einigen Straßenabschnitten die Mindestgehwegbreite zur Benutzung mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl sowie zum Nebeneinanderlaufen oder Begegnen unterschritten. Auch wenn private Stellflächen vorhanden sind, werden diese nicht immer genutzt, sondern manchmal der öffentliche Straßenraum präferiert. Deshalb kommt es häufiger zu Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmergruppen.

### 3.11.3 ÖFFENTLICHER VERKEHR

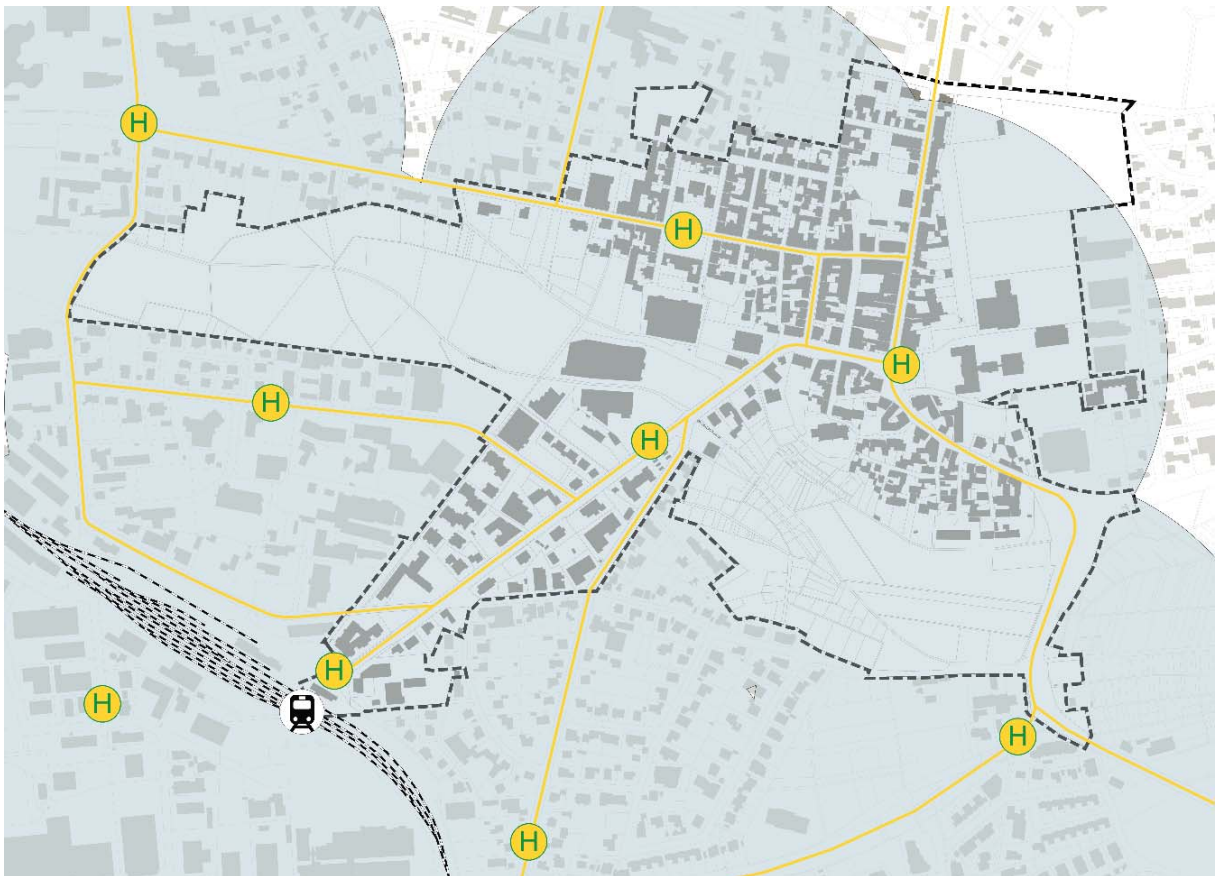


Abb. 39: ÖPNV-Netz im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist im Untersuchungsgebiet durch die Regionalbahn der Hessischen Landesbahn sowie verschiedene Buslinien gegeben.

Die Bahnverbindung im Süden des Fördergebiets gewährleistet zum einen den Anschluss an die benachbarten Stadtteile und Gemeinden. Zum anderen stellt sie eine Verbindung zum Oberzentrum Frankfurt sicher, von wo aus Anschluss an deutschlandweiten schienengebundenen Fernverkehr besteht.



Im Untersuchungsgebiet verkehren die Buslinien 59, 61 bis 67, 80 und 82, außerdem noch der Nachtbus N 34. Bei den Linien 66 und 67 handelt es sich um Anrufsammeltaxen. Alle Buslinien, außer der Linie 80, fahren den Usinger Bahnhof an und sorgen damit für eine starke Ausrichtung auf die Verbindung zur Bahn. Insgesamt konzentrieren sich die Buslinien auf das klassifizierte Straßennetz (B 275, B 456) und die Bahnhofstraße.

Die Erschließungsqualität durch den ÖPNV ist gut. Innerhalb eines Einzugsbereichs von 300 Meter Fußweg ist mindestens eine Haltestelle zu erreichen. Jedoch sind noch nicht durchgehend alle Haltestellen und deren Zuwegung barrierefrei ausgebaut. Eine Optimierung des ÖPNV-Angebots ist durch eine Verlängerung der S-Bahn-Linie von Frankfurt nach Friedrichsdorf bis nach Usingen für die nächsten Jahre geplant.

### 3.11.4 RAD- UND FUSSVERKEHR

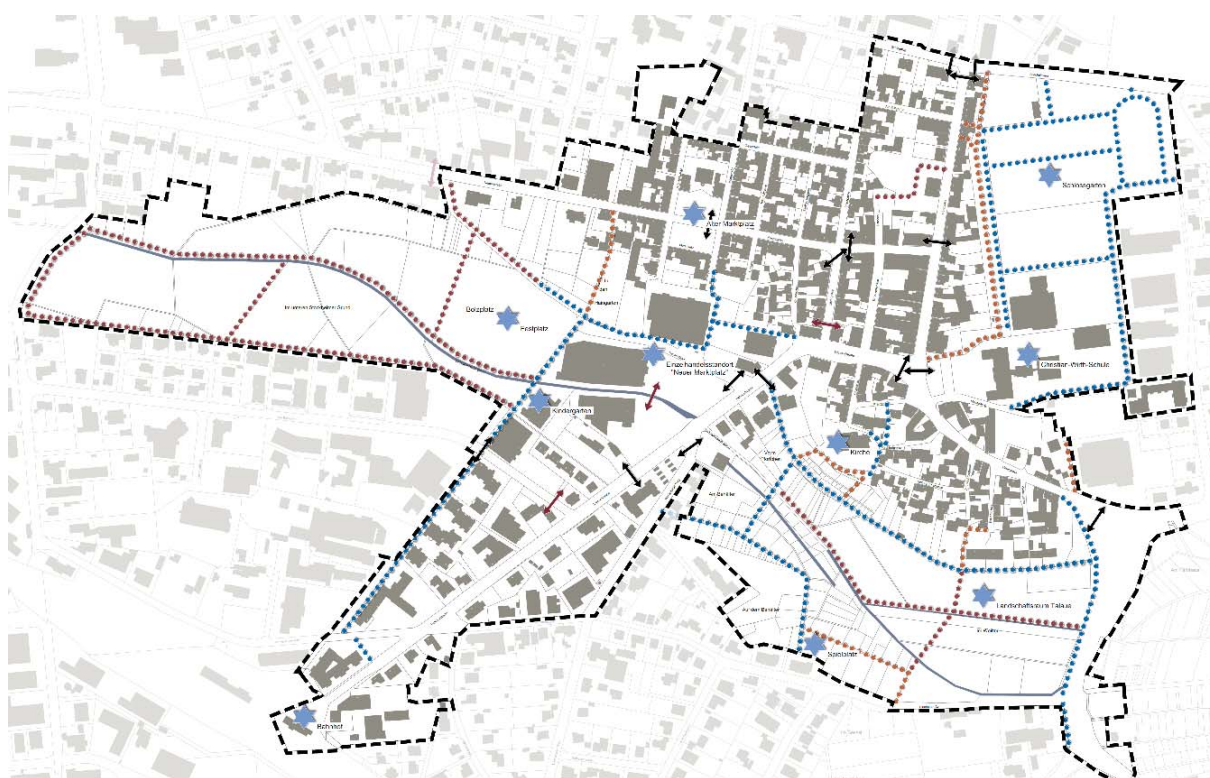


Abb. 40: Rad- und Fußverkehr im Untersuchungsgebiet, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

Insbesondere Kinder, Jugendliche und ältere Menschen legen einen Großteil ihrer Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück. Ob zur Schule, zum Einkaufen, für Erledigungen oder in der Freizeit. Sie sind auf sichere und attraktive Fuß- und Radwege in ihrem direkten Wohnumfeld, aber auch auf den Schul- oder Einkaufswegen in ihrem Stadtteil angewiesen. Die Sicherheit dieser nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmergruppen im öffentlichen Raum ist im gesamten Fördergebiet durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt. Tempolimits werden nicht eingehalten, parkende Fahrzeuge in Einmündungsbereichen und auf Gehwegen erschweren das Sehen und gesehen werden oder das Überqueren der Straße, Querungen an häufig frequentierten Straßen sind nicht ausreichend gestaltet und nicht zuletzt sind an einigen Stellen die Gehwege zu schmal oder nicht barrierefrei ausgebaut. Hinzu kommt mancherorts das Fehlen visueller Querungshilfen wie Zebrastreifen oder Leiteinrichtungen.

**RADVERKEHR.** Ein innerstädtisches Radwegenetz existiert aufgrund der vorhandenen Straßenquerschnitte bisher nicht. Gerade die Bahnhofstraße als bedeutende Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt bzw. Christian-Wirth-Schule bietet aufgrund des großzügigen Straßenquerschnitts in diesem Zusammenhang jedoch großes Potenzial.

Große Teile der Kernstadt sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen, so dass hier gesonderte Radverkehrsanlagen nicht erforderlich sind. Eine Führung des Radverkehrs stellt in diesen Bereichen laut Gesetzgebung den Regelfall dar. Die Bewegungsräume für den Radverkehr in einigen Straßen des Fördergebiets werden aber durch hohen Parkdruck und fließenden Kfz-Verkehr zum Teil stark eingeschränkt. Oft fehlen Ausweichmöglichkeiten in schmalen oder beidseitig beparkten Straßenzügen. In der gesamten Innenstadt sind die bestehenden Einbahnstraßen für den Radverkehr nicht freigegeben, was für Radfahrende eine große Einschränkung in der Erreichbarkeit wichtiger Ziele bedeutet. Einbahnstraßen sind hinsichtlich der Möglichkeit einer Öffnung für einen gegengerichteten Radverkehr zu überprüfen, um die Attraktivität des Radverkehrs in der Innenstadt zu verbessern.

Fahrradparkplätze und Ladestationen für E-Bikes müssen in ausreichender Qualität in Bereichen mit Bedarf vorhanden sein. Hier besteht im gesamten Fördergebiet deutlicher Nachholbedarf. Es gilt geeignete Standorte und Modelle für die Schaffung von (überdachten) Fahrradstellplätzen bzw. Fahrradboxen und Lademöglichkeiten zu ermitteln.

**FUSSVERKEHR.** Die Erschließung der Stadtquartiere im Fördergebiet für den Fußverkehr erfolgt überwiegend über straßenbegleitende Gehwege, ergänzt um separate Fußwege mit Anschlüssen an die öffentlichen Grün- und Freiflächen wie den Schlossgarten oder die Stockheimer Talau. Aus städtebaulicher Sicht sind viele straßenbegleitende Wege jedoch unattraktiv. Es fehlen Begrünungen oder Sitzmöglichkeiten und der ruhende Verkehr verstärkt die geringe Attraktivität noch. Ein Großteil der vorhandenen Fußverbindungen im Fördergebiet ist durch gestalterische oder funktionale Defizite geprägt.

Die Bundesstraßen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen beeinträchtigen in der Innenstadt sowohl den Aufenthalt als auch die Querung der Straßen. So kommt es beispielsweise am Schlossplatz regelmäßig nach Schulleute zu Rückstaus in der Unter- und Obergasse sowie Wilhelmstraße, wenn Schüler die Straße überqueren. An anderen Stellen wie zum Beispiel in der Straße „Am Riedborn“ befinden sich nur sehr schmale Bürgersteige. Aber auch die Straßen in der Altstadt sind entsprechend ihrer Entstehungszeit sehr eng und werden durch den fahrenden und ruhenden Individualverkehr dominiert. Die engen Gehwege mindern die Aufenthaltsqualität und verhindern ein Flanieren entlang der Geschäfte in der Altstadt. Erschwerend kommt hinzu, dass in manchen Bereichen auf dem Gehweg geparkt wird.

**BARRIEREFREIHEIT UND ERREICHBARKEIT.** Innerhalb des Fördergebiets sind insbesondere für zu Fuß Gehende und Radfahrende Einschränkungen in der Barrierefreiheit vorhanden. Während öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus oder die Hugenottenkirche größtenteils inzwischen barrierefreie Zugänge aufweisen, ist das bei zahlreichen gewerblichen Immobilien, gerade im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, nicht der Fall. So können viele Läden und Gastronomiebetriebe nur durch Überwinden von einigen Stufen betreten werden.

Im Untersuchungsbereich sind im öffentlichen Raum zudem schwierige topografische Gegebenheiten, Treppenstufen oder stärkere Beschädigungen des Straßen- oder Pflasterbelags vorzufinden. Diese Mängel können gerade für Eltern mit Kinderwagen und Personen im Rollstuhl oder mit Rollator, aber auch für Radfahrende die Nutzung erschweren oder gar unmöglich machen.



Abb. 41: Einschränkungen in der Barrierefreiheit im Bereich des Schlossgartens

Diese physischen Barrieren schränken den Bewegungsradius dieser nichtmotorisierten Personengruppen ein und beeinträchtigen dauerhaft die Teilhabe am öffentlichen Leben. Die barrierefreie Gestaltung muss in jedem Fall neben den Bewegungs- und Begegnungsflächen auch die Elemente der Ausstattung und Möblierung, der Orientierung, Beschilderung und Warnung berücksichtigen, aber auch die Beleuchtung einbeziehen. Dem durchgängigen Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum gilt deshalb ein besonderes Augenmerk. Bei zukünftigen Planungen sollen nicht nur Straßen, Wege Plätze und Stellplatzflächen, sondern auch Grün- und Freiflächen sowie Treppen, Rampen und ÖPNV-Haltestellen Berücksichtigung finden.

### 3.11.5 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „VERRKEHR UND MOBILITÄT“

- LKW-Verkehr reduzieren (vor Umgehung)
- Parken auf den Gehwegen großes Problem
- Schulwege sind nicht sicher
- Kopfsteinpflaster des Schlossplatzes ist schlecht begehbar
- für Radfahrer „die Hölle“
- übersichtliches Konzept für ÖPNV fehlt
- generell fehlt es an barrierefreien Wegen, Bushaltestellen und Infrastruktur
- Eine Stunde Parken mit Parkscheibe oft nicht ausreichend bei Einkauf in der Innenstadt
- Wunsch nach Mitfahrerbanken / Mitfahrer App und Minibussen

## 3.12 STADTGRÜN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

### 3.12.1 GRÜNE UND BLAUE INFRASTRUKTUR



Abb. 42: Grün- und Freiraumstruktur, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

**STADTGRÜN.** Städtisches Grün in Form von öffentlichen Grün- und Parkflächen, begrünten Stadtplätzen und Straßengrün sowie auch Wasserflächen spielt für die Umwelt und den Klimaschutz eine herausragende Rolle. Je mehr Grün in der Stadt vorhanden ist und je intensiver die verschiedenen Grünflächen miteinander vernetzt sind, umso besser sind die Umweltwirkungen und somit auch die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Wesentlicher Bestandteil der innerstädtischen grünen Infrastruktur ist der Usinger Schlossgarten am östlichen Rand des Stadtzentrums. Dieser bietet als Treffpunkt schattige Sitzmöglichkeiten und auch Spiel- bzw. Bewegungsflächen für verschiedene Altersgruppen. Das untere Plateau wurde in den letzten Jahren zu einem öffentlichen Multifunktionsplatz umgestaltet, der auch für sportliche Zwecke von der Christian-Wirth-Schule genutzt wird. Das historische Gartendenkmal steht zwar als innerstädtischer Park Einwohnern und Besuchern zur Verfügung, die Anbindung an die Innenstadt und damit die Erreichbarkeit sind jedoch mangelhaft. Die Fußwege im Schlossgarten sind teilweise in einem schlechten Zustand und bedürfen dringend einer Erneuerung. Die Bepflanzung ist teilweise unvollständig, nicht standortgerecht oder schadhafte und die Möblierung entspricht überwiegend nicht dem Anspruch an ein Gartendenkmal.

Als weiteres Freiraumelement durchzieht die Stockheimer Talaue als grünes Band das gesamte Fördergebiet in Ost-West Richtung. Seine günstige Lage in der Nähe zu Wohngebieten mit hohem Freiflächenbedarf und die Besonderheit eines wasserführenden Gewässers, dem Stockheimer Bach, geben ihm ein hohes Potenzial als Freiraum- und Grünverbindung. Darüber hinaus hat der Grünzug auch eine wichtige stadtklimatische Bedeutung. Sie hat ebenfalls eine große Bedeutung als Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen der

Innenstadt und den südlich sowie westlich anschließenden Wohngebieten, zu den wichtigen Einkaufslagen und dem Bahnhof. Die Stockheimer Talau wird jedoch ihrer Funktion als innenstadtnaher Naherholungs- und Freizeitbereich im Sinne wohnraumergänzender Freiflächen nicht gerecht. Die vorhandene Wegeführung ist in einem schlechten Zustand, das Wegenetz ist rudimentär, die Aufenthaltsqualität ist ausbaufähig und der Stockheimer Bach in einem desolaten Zustand. Darüber hinaus besteht ein hoher Aufwertungsbedarf des Gewässers und seiner Randbereiche im Hinblick auf ökologische Gesichtspunkte.



Abb. 43: Prägende innerstädtische Grün- und Freiflächen, Schlossgarten und Stockheimer Talau mit Stockheimer Bach

Die weiteren öffentlichen Platz- und Freibereiche im Fördergebiet sind zudem durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie fehlende Begrünung und Verschattung geprägt. Nur sehr wenige Straßenräume in der Innenstadt sind mit Baumpflanzungen oder sonstigen Grünelementen versehen. Dadurch wirken diese kahl und haben eine geringe Aufenthaltsqualität. Wasser im öffentlichen Raum spielt in der Innenstadt ebenfalls eine untergeordnete Rolle.

Vor dem Hintergrund der Aufwertung der vorhandenen Freiflächen und Schaffung neuer Grünflächen gilt es, insbesondere die Flächen miteinander zu vernetzen. Dies gilt ebenfalls für die blaue Infrastruktur.

**SPIEL- UND FREIFLÄCHEN.** Um den Bewegungsdrang von Kindern zu fördern, sind ihnen Gelegenheiten zum Spielen im Freien anzubieten, um ihre körperlichen und geistigen Fähigkeiten zu entwickeln. Neben der Vorrangfunktion sind Spielplätze informelle Treffpunkte für eine breite Nutzerschicht. Sie spielen daher eine wichtige Rolle bei der Erholungsfunktion der Menschen in der Stadt. Die Aufgabe der Stadt besteht darin, ausreichend öffentliche Flächen für Spiele im Freien zur Verfügung zu stellen. Die Spiel- und Bolzplätze sind wohnungsnah zu errichten und sollen in der Regel für Kinder bis 12 Jahre in einem Einzugsbereich von 400 Meter Länge Fußweg liegen.

Im Fördergebiet gibt es zwei öffentlich zugängliche Kinderspielplätze, einen im Schlossgarten und einen in der Stockheimer Talau oberhalb der Blücherstraße. Hinzu kommt noch die Spielfläche auf dem Freigelände der Kindertageseinrichtung. Des Weiteren sind ein Bolzplatz neben dem Festplatz und ein Multifunktionsplatz auf dem Schlossgartencampus vorhanden. Der Bolzplatz wird als sehr unattraktiv mit Aufwertungsbedarf empfunden und daher sehr unregelmäßig genutzt. Hinsichtlich der Ausstattung der Spiel- und Freizeitflächen gibt es ebenfalls geringfügig Verbesserungspotenzial.

Jugendliche sind eine zentrale Nutzergruppe öffentlicher Freiräume. Ihre Aktionsräume sind Plätze oder mindergenutzte Freiflächen sowie Parks und Straßenräume außerhalb der Aufsicht von Eltern oder Schule. Oft fehlt es aber dort an Raum für Sport und Bewegung oder Bereichen einfach zum Treffen. Gleichzeitig treten häufig Nutzungskonflikte auf, das Jugendliche diese Räume zum Teil anders nutzen als von der Stadtgesellschaft vorgesehen.

Gerade für Kinder und Jugendliche bestehen Mängel in der Qualität und Anzahl von Frei- und Bewegungsflächen in der Innenstadt. Bei der Neugestaltung öffentlicher Räume und Freiflächen sollten auch bespielte Bereiche für verschiedene Altersgruppen entstehen.



Abb. 44: Von Kindern und Jugendlichen genutzte Spielflächen mit Aufwertungsbedarf, (Spielplatz Blücherstraße, Bolzplatz am Festplatz)

**PRIVATGRÜN.** Neben der Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen, spielen auch private Freiflächen und Gärten eine bedeutende Rolle für die Wohnumfeldqualität sowie für die bioklimatischen Verhältnisse und die Entfaltung der Biodiversität. Umso gravierender ist der hohe Versiegelungsgrad der Grundstücke in den Innenstadtquartieren, der neben der Überbauung insbesondere auch durch Hof- und Erschließungsflächen bedingt ist. Vorhandene Kleingartenanlagen, beispielsweise in der Stockheimer Talaue, sind daher als siedlungsnaher private Erholungsflächen von großer Bedeutung für Wohnungen mit kleinem oder ohne eigenen Garten.

Es gilt, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und darüber hinaus eine Entsiegelung privater Flächen im Stadtkern anzustreben. Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung sind im Fördergebiet nur vereinzelt vorzufinden. Hier besteht ebenfalls Ausbaubedarf.

### 3.12.2 UMWELT UND KLIMASCHUTZ

**UMWELTBELASTUNGEN.** Usingen wird wie auch andere Städte in Deutschland direkt oder indirekt von den Ausmaßen des Klimawandels beeinflusst. Direkte Auswirkungen durch Extremereignisse wie Starkregen, Winterstürme oder Niedrigwasser, sind bereits zu beobachten. Schwüle und wärmebelastete Wetterlagen im Sommerhalbjahr wirken sich negativ auf Natur und Stadtgrün aus und können in stark versiegelten Bereichen indirekt gesundheitsbelastend sein. Durch öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen kann deutlich zu einer Verbesserung des Stadtklimas beigetragen werden.

Zusätzliche Umweltbelastungen werden durch den Straßenverkehr in Form von Lärm- und Feinstaubbelastungen verursacht. Neben der Einschränkung der Lebensqualität ist auch ein erhöhtes Risiko für die Gesundheit die Folge. Durch den kontinuierlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens nimmt die Lärmbelastung zudem weiter zu. Die Verringerung der Lärmbelastung und eine gute Luftqualität zur Schaffung lebenswerter Wohnumfeldverhältnisse sollten vordringliche Zielsetzungen zukünftiger Maßnahmen und Projekte im Hinblick auf den Umwelt- und Klimaschutz darstellen.

**BIOLOGISCHE VIELFALT.** Aufgrund der derzeitigen Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen ist die Biodiversität im Fördergebiet ausbaufähig. Insbesondere besteht Handlungsbedarf in der Schaffung naturnaher Flächen, um die biologische Vielfalt in der Kernstadt zu fördern. Für eine nachhaltige Entwicklung Usingens

sollen der Schutz und die Förderung der Biodiversität bei der Umgestaltung und Schaffung von Grünflächen von besonderer Bedeutung sein.

**ENERGETISCHE ASPEKTE.** Energieverbrauch und Energieversorgung sind zu zentralen Zukunftsthemen geworden. Dies gilt von der globalen bis hin zur kommunalen Ebene und betrifft letztlich jeden Bürger. Ein großer Teil aller menschlichen Aktivitäten im Wirtschafts- und Arbeitsbereich; bei Verkehr und Mobilität, aber auch im privaten Wohnumfeld ist von Energie, sei es in Form von Strom, Kraftstoff oder Wärme, abhängig. An der Auseinandersetzung mit der Sicherstellung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Energieversorgung als Basis unseres Gesellschafts- und Wirtschaftssystems führt kein Weg mehr vorbei. Schwerpunkte einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Stadtentwicklung stellen die Themen Energieeinsparung, Verbesserung der Energieeffizienz und der Ausbau der Nutzung von erneuerbaren Energien dar.

Im Fokus dieser Bemühungen stehen energietechnische Belange, insbesondere energetische Modernisierungen und Ertüchtigungen von Gebäuden. Was bei Neubauten vergleichsweise einfach umzusetzen ist und auch gefordert wird, gestaltet sich im Bestand umso schwieriger. Insbesondere die Aufwertung historischer, denkmalgeschützter Gebäude stellt die Stadt Usingen vor große Herausforderungen.

### 3.12.3 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „STADTGRÜN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ“

- Anlegen von Rad- und Fußwegen in den Stockheimer Talauen
- Die Gestaltung der Talauen soll natürlich erfolgen und von der Bevölkerung genutzt werden können
- Die Kleingärtenstruktur soll erhalten werden
- Umsetzung eines Urban Gardening Projekts (Gemeinschaftliches Gärtnern)
- Kiosk-Angebot für Gäste des Schlossgartens
- Straßenlaternen mit Ladestationen für E-Autos und E-Bikes
- Schaffung von „Spielinseln“ auf öffentlichen Grün- und Freiflächen

### 3.13 ZUSAMMENFASSENDE SWOT-ANALYSE

Die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen werden nachfolgend für die einzelnen Themenbereiche in Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zusammengefasst (nach der sogenannten SWOT-Methode, englisch für strengths, weaknesses, opportunities, threats) und zusätzlich grafisch dargestellt.

Die SWOT-Analyse dient dazu, eine fundierte Planungsgrundlage für die Ableitung von Strategien zu schaffen. Ziel dabei ist es, Strategien und Lösungswege zu entwickeln, die die Stärken nutzen und weiter ausbauen, die Schwächen minimieren und auf diese Weise die Zukunftschancen erkennen.

#### STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Historisch gewachsener Stadtkern als Identifikationsmerkmal mit großer Anzahl an Kulturdenkmälern und teilweise gut erhaltener stadtbildprägender Bausubstanz	Beeinträchtigung des Stadtbilds durch modernisierungsbedürftige Bausubstanz sowie leerstehende Immobilien und Erdgeschosszonen
	Gestalterische und funktionale Defizite öffentlicher Räume mit mangelhafter Aufenthaltsqualität
	Mangelnde Attraktivität der Stadteingänge an den Haupteinfallstraßen
	Hohe bauliche Verdichtung
	Räumliche Zäsuren durch Straßen mit viel Durchgangsverkehr
CHANCEN	RISIKEN
Nutzung von Fördermöglichkeiten für die Gebäudemodernisierung zur Verbesserung der Wohnqualität und energetischen Effizienz	Eigentümergeinschaften und Einzeleigentümer können Gebäudemodernisierungen, energetische Sanierungen oder Neuordnungen in Blockinnenbereichen behindern
Bewahrung des historischen Charakters der „Altstadt“ durch Aufwertungsmaßnahmen und behutsame Weiterentwicklung	Stetige Veränderung des Stadtbilds und Verlust der stadttypischen Eigenart und Unverwechselbarkeit durch Überformung stadtbildprägender Gebäudestrukturen
Nutzung vorhandener Siedlungsflächenpotenziale (Baulücken, Brachflächen, Neuordnung von Blockinnenbereichen) zur Schaffung verschiedener Wohnraumangebote im Innenbereich	Durch weitere Verdichtungen im Innenbereich kann zu wachsendem Parkdruck, weitere Flächeninanspruchnahme, weiterer Rückgang innerörtlicher Freibereiche, klimatische Auswirkungen führen



Entwicklung generationsgerechter Wohnmodelle in bevorzugter zentraler Lage, Umbau leerstehender Gebäude und nicht vermarktbare Ladenflächen zugunsten alternativer Wohnformen oder zur Etablierung neuer öffentlicher Freiflächen

## WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Vielfältiges Angebot an Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in der Innenstadt	Zunehmende Anzahl an gewerblichen Leerständen, Funktionsverluste durch leerstehende Ladenlokale in den Erdgeschosszonen
Konzentriertes Angebot an kleinteiligem, inhabergeführten Facheinzelhandel und Dienstleistungen in der Stadtmitte der Kernstadt	Angebotsdefizite in verschiedenen Marktsegmenten, einseitiges Angebot, fehlende Magnetbetriebe
Attraktives Einzelhandelszentrum am „Neuen Marktplatz“ mit den wesentlichen Angeboten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Ergänzung zu Angeboten in der Innenstadt	Erschwernis von wohnortnaher Versorgung durch fehlende oder schlecht ausgebaute Fuß- und Radwege
Engagierte Wirtschaftsförderung	
Kernstadt als noch intaktes Zentrum mit großer Vielfalt an Infrastrukturangeboten (Rathaus mit Museum, Huguenottenkirche mit Standesamt und Bibliothek, Gymnasium usw.)	Erheblicher Image- und Funktionsverlust der Innenstadt durch Verlagerung von zentralen Einrichtungen wie Katasteramt, Gesundheitsamt, Kfz-Zulassungsstelle, Amt für den ländlichen Raum, Amtsgericht an andere Standorte
Verhältnismäßig vielfältiges gastronomisches Angebot	Es fehlt an attraktiven Außenflächen für Gastronomie und Einzelhandel
CHANCEN	RISIKEN
	Langfristig droht ein Funktionsverlust der Stadt Usingen als Mittelzentrum durch weitere Verlagerungen von zentralen Einrichtungen
Erhöhung der Standortattraktivität für Wettbewerber und Start-Up-Unternehmen	Abwanderung hochqualifizierter Arbeitskräfte durch attraktive Arbeitsplatzangebote in der Region
Wirtschaftsförderung auf Stadtebene weiter ausbauen, weitere Verstärkung des Standortmarketings in enger Abstimmung mit der lokalen Wirtschaft	

## BILDUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND KULTUR

### STÄRKEN

Breites und für die Innenstadt angemessenes Angebot an sozialer und kultureller Infrastruktur

Große Vereinsvielfalt und aktives Vereinsleben als Grundlage des sozialen Zusammenhalts

Bedarfsgerechter Bestand an Betreuungseinrichtungen (Altenpflegeheim, betreute Wohnanlage) sowie gutes ambulantes Pflege- und Versorgungsangebot für Senioren

Gewährleistung medizinischer Grundversorgung mit gleichmäßiger räumlicher Verteilung in der Innenstadt (zahlreiche Ärzte, Orthopäden, Apotheken)

### CHANCEN

Weitere Profilierung und Angebotsanpassung sozialer und medizinischer Einrichtungen an demografisch bedingte Nachfrageentwicklung

### SCHWÄCHEN

Fehlen generationsübergreifender Angebote und Treffpunkte

### RISIKEN

Im Zuge des demografischen Wandels wird der Anteil an älteren pflegebedürftigen Menschen und der Bedarf an stationärer Pflege in der Stadt weiter zunehmen

Überalterung der Vereinsmitglieder und nachlassende Bereitschaft zu ehrenamtlichen Engagement in Vereinen, vor allem Schwierigkeiten beim Gewinnen junger Nachfolger erschwert die Arbeit der Vereine

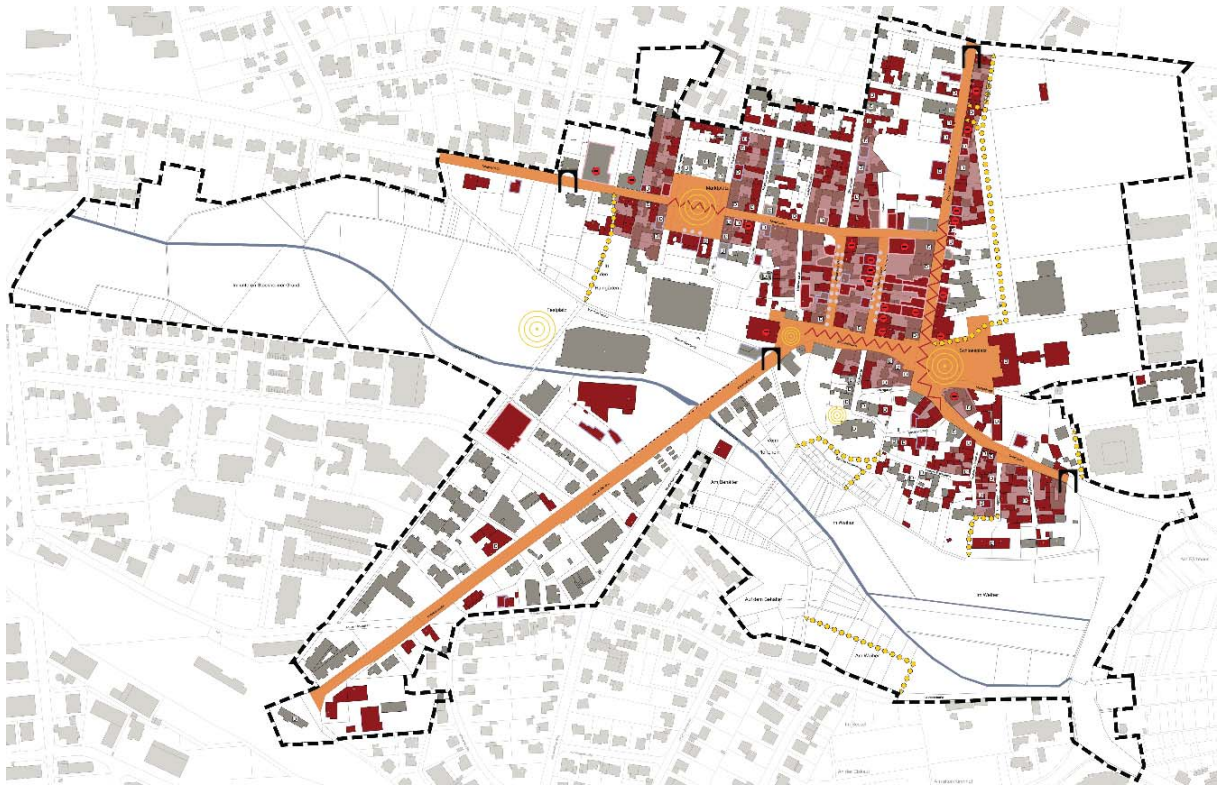


Abb. 45: Schwächenanalyse | Städtebau und Versorgung, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

## VERKEHR UND MOBILITÄT

### STÄRKEN

Gute regionale und überregionale Anbindung als Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main

Gute Erreichbarkeit innerhalb der Kernstadt mit allen Verkehrsmitteln durch gut ausgebautes Straßennetz

Parkmöglichkeiten im Bereich wichtiger öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und beim großflächigen Einzelhandel vorhanden

### SCHWÄCHEN

Hohe Lärm- und Schadstoffbelastung als Folge der starken Verkehrsströme auf innerstädtischen Hauptdurchfahrtsstraßen (B 275 und B 456)

Teilweise erhebliche Rückstau an Knotenpunkten in Zeiten hohen Verkehrsaufkommens

Verkehrsflächen auf die Erfordernisse des fahrenden sowie des ruhenden motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet, Dominanz gegenüber nicht motorisierten Verkehrsteilnehmenden

Trennwirkung der stark vom Kfz-Verkehr dominierenden Hauptverkehrsstraßen

Benutzung öffentlicher Parkflächen ohne Beschränkungen, es kommt häufiger zu Parkdruck in der Kernstadt, hier fehlen Kurzzeitparkplätze

Akzeptable ÖPNV-Anbindung durch Taunusbahn nach Frankfurt und mehrere Buslinien in die restlichen Stadtteile und Nachbargemeinden

Haltestellen und deren Zuwegung sind noch nicht durchgehend barrierefrei ausgebaut

Teilweise fehlende Beschilderung und Markierung für Fußgänger und Radfahrer (insbesondere wichtige Verkehrsknotenpunkte und Sehenswertes)

Sicherheit für Fuß- und Radverkehr durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt: Tempolimits werden nicht eingehalten, fehlende Querungsmöglichkeiten in einzelnen Bereichen an den Hauptverkehrsachsen, parkende Fahrzeuge in Einmündungsbereichen und Gehwegen erschweren das Sehen und Gesehen werden, an einigen Stellen sind die Bordsteine zu hoch und nicht barrierefrei

## CHANCEN

## RISIKEN

Durch den Bau der geplanten Nordumgehung wird das hohe Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Belastungen in der Innenstadt verringert, Chance zur Neuordnung der gesamten Verkehrsführung in der Innenstadt sowie Verbesserung der Gestaltung der Straßen- und Platzbereiche im Hinblick auf Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzerfreundlichkeit (shared space, Querungen, Barrierefreiheit)

Ansätze zum Modal Split weiterentwickeln und konsequent umsetzen, dient der Stärkung des ÖPNV, Fuß- und Radverkehrs und der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Verbesserung des Angebots für ÖPNV wie barrierefreie Haltestellen, Überdachungen, Erhöhung der Taktungen

Ausbau und Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes

Bei Nichtrealisierung der Nordumgehung: Erhöhung der Frequentierung des Individualverkehrs führt langfristig insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erhöhten Lärmbelastungen und zur Minderung der Aufenthaltsqualität, Gefahr der Verödung des Stadtkerns durch Wegzüge sowie erhöhten Wohn- und Ladenleerstand

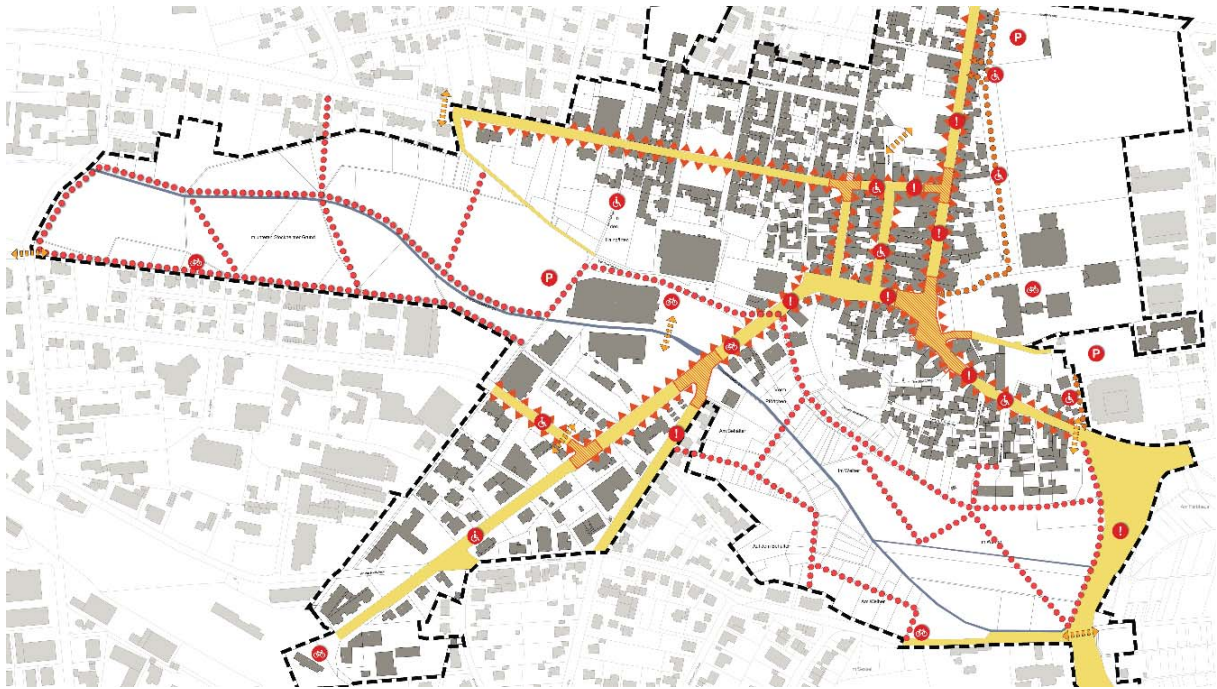


Abb. 46: Schwächenanalyse | Verkehr und Mobilität, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)

## STADTGRÜN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

### STÄRKEN

Schnelle Erreichbarkeit der umgebenden Landschaften als Qualitätsmerkmal für naturnahe und erlebnisorientierte Freizeitgestaltung

Schlossgarten und Talaue als hochwertige innerstädtische Grün- und Freiflächen zur Naherholung und als Voraussetzung für die Erfüllung ökologischer Funktionen

Ausreichendes Angebot an Spielflächen

### SCHWÄCHEN

Nicht gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz

Unzureichende Vernetzung grüner und blauer Infrastruktur

Spielflächen bedürfen einer Aufwertung hinsichtlich der Ausstattung für unterschiedliche Nutzergruppen

Wenige Verweilflächen mit ausreichend Sitzgelegenheiten und schattigen Plätzen

Hoher Versiegelungsgrad und fehlende Begrünung öffentlicher Räume

Umweltbelastungen durch hohes Verkehrsaufkommen in der Innenstadt und angrenzende Quartiere in Form von Lärm- und Feinstaubbelastungen

Energetische Standards entsprechen in weiten Teilen im Altbaubestand und in älteren Wohngebieten nicht

den aktuellen Werten

CHANCEN

RISIKEN

Verringerung der Energie- und Heizkosten durch Nutzung erneuerbarer Energien und klimagerechte Gebäudeerneuerung

Aufgrund von Auflagen durch die Denkmalpflege sind häufig energetische Sanierungsmaßnahmen nach heutigen Standards an denkmalgeschützten Gebäuden sehr schwierig

Aufwertung der innerörtlichen Grünflächen zugunsten der Stärkung und Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur, der Biodiversität sowie der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität

Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von innerstädtischen Straßen, Wegen und Plätzen

Private Hofbegrünungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Entsiegelungsmaßnahmen in stark verdichteten Bereichen

Verbesserung der Anbindung und Zugänglichkeit zu innerstädtischen Freiflächen

Förderung des Umweltverbunds und Ausbau der Elektromobilität mit der erforderlichen Infrastruktur

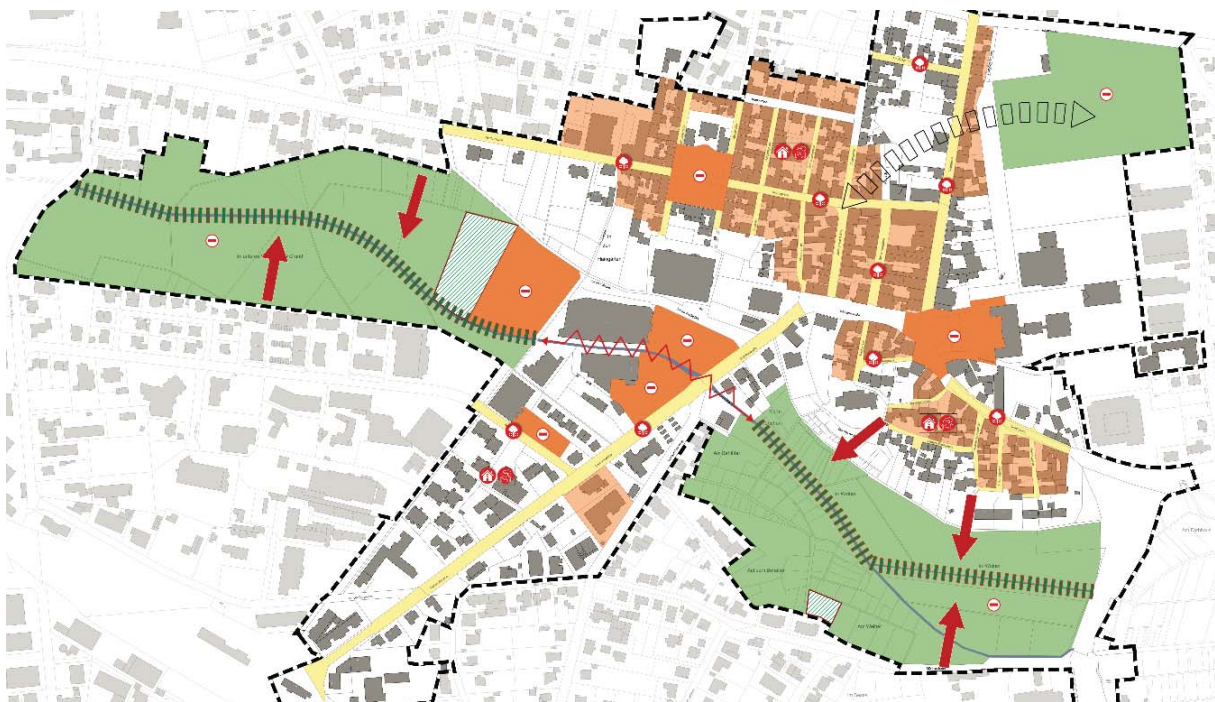


Abb. 47: Schwächenanalyse | Freiraum und Klima, Darstellung werk-plan 2018 (Legende siehe Anhang)