

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“

Entwurf

Planstand: 18.08.2025

Projektnummer: 24-2957

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.4 Ziele der Raumordnung	6
1.5 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	8
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.8 Verfahrensart und -stand	11
2. Beschreibung des Vorhabens.....	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	15
4.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes	16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	17
5.2 Werbeanlagen.....	17
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	17
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	17
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	18
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
7.1 Überschwemmungsgebiet	20
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	20
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	22
7.4 Abwasserbeseitigung.....	22

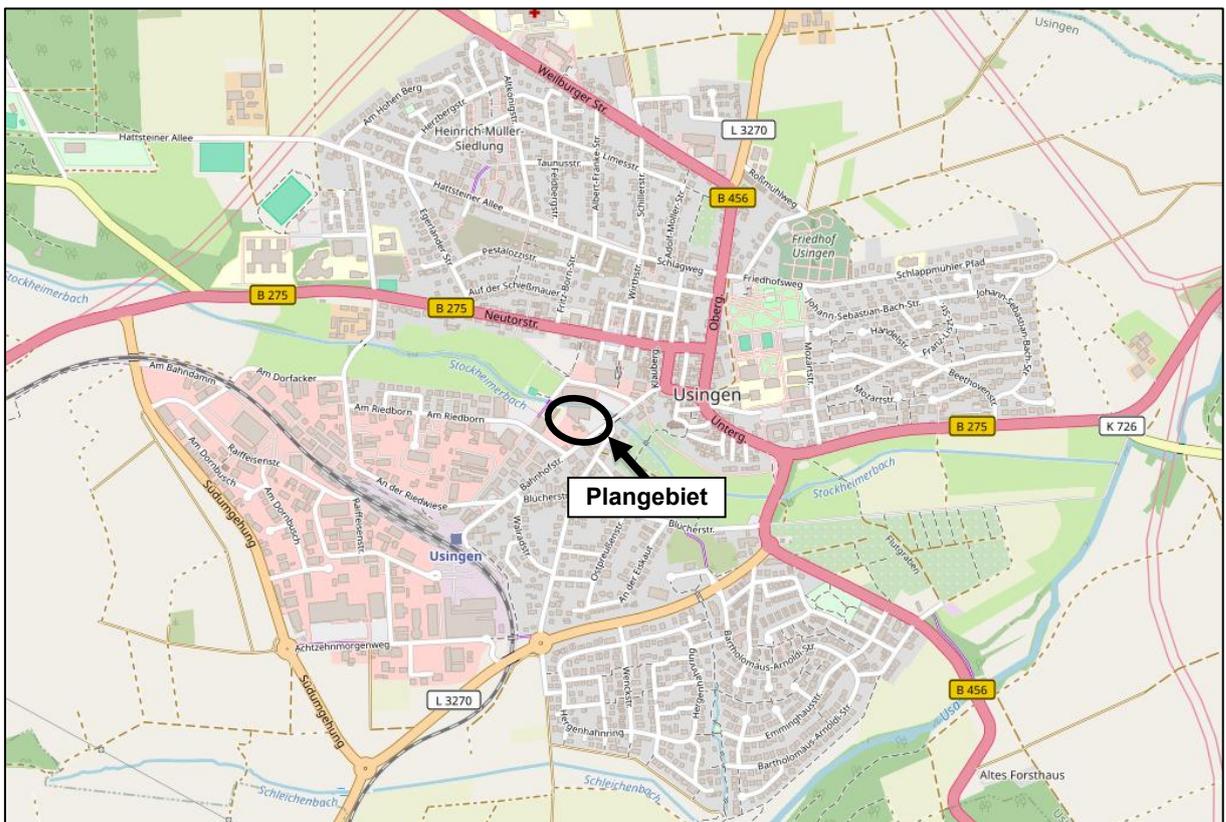
7.5	Abflussregelung	24
8.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
9.	Kampfmittel.....	25
10.	Immissionsschutz	25
11.	Denkmalschutz	26
12.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	26
13.	Hinweise und sonstige Infrastruktur	26
14.	Bodenordnung.....	27
15.	Erschließung und Durchführungsvertrag.....	27
16.	Anlagen und Gutachten	28

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Firma Lidl betreibt im südwestlichen Bereich der Kernstadt Usingen am Standort Bahnhofstraße in städtebaulich integrierter Lage einen der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt. Das Vorhaben wurde am 22.05.2006 mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 700 m² und somit unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit bauaufsichtlich genehmigt. Am 21.11.2007 wurde die Baugenehmigung für den Anbau eines Backshops erteilt. Mit der am 21.07.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ von 1964 wurde zudem bereits eine Erweiterung der Verkaufsstelle auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert. Die baulichen Maßnahmen wurden bislang jedoch nicht umgesetzt, da sich durch den zwischenzeitlichen Erwerb der südwestlich an das Betriebsgelände angrenzenden Flurstücke 2356/13 und 2356/14 die Möglichkeit einer grundsätzlichen Neuorganisation der Stellplatz- und Freiflächen sowie der Errichtung eines modern gestalteten, großzügigeren Neubaus des Verkaufsgebäudes ergeben hat. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen daher auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Usingen abzuschließenden Durchführungsvertrag die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² geschaffen werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2024), bearbeitet

Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und der Grünflächen im Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens entlang des Stockheimer Baches.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Straßenverkehrsflächen im Bereich des Flurstücks 2357/5, die im Zuge des Ausbaus eines neuen Kreisverkehrsplatzes in der Bahnhofstraße in das Eigentum der Stadt Usingen übergegangen sind. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 33, die Flurstücke 2356/13, 2356/14 und 2357/5. Er wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Bachparzelle und Gewässerverlauf des Stockheimer Baches
Westen: Kindergarten und Einzelhandelsbetriebe sowie Wohnnutzungen
Süden: Bahnhofstraße und angrenzende Wohnnutzungen
Osten: Bahnhofstraße und gemischte Nutzungen (Wohnen und Dienstleistungen etc.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha (8.267 m²). Hiervon entfallen auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel 7.687 m² und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 580 m².

Zufahrt Lebensmittelmarkt



Südwestlicher Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (10/2024)

Das Plangebiet ist zum Teil bereits versiegelt und umfasst neben dem bestehenden Verkaufsbauwerk und der zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen, die im Zuge der weiteren Planung zurückgebaut bzw. neu geordnet werden, zwei bislang anderweitig genutzte Grundstücke südwestlich des bisherigen Betriebsgeländes sowie den Böschungs- und Uferbereich des Stockheimer Baches im Norden des Plangebietes.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04). Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Der bestehende Lebensmittelmarkt weist gegenwärtig einen Verkaufsflächenumfang noch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit auf. Mit der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ wurde 2014 zwar bereits eine Erweiterung der Verkaufsstelle auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet, die baulichen Maßnahmen wurden bislang jedoch noch nicht umgesetzt. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nun eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m² festgesetzt; sodass es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Zugleich wird auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten. Daher wird vorliegend entsprechend den bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ von 2014 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Hinsichtlich der im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Auswirkungen kann festgehalten werden, dass es sich nicht um die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt, vielmehr soll der bestehende Lebensmittelmarkt am Standort Bahnhofstraße in städtebaulich integrierter Lage die baulichen und planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten. Von einer über die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4. und 1.5* hinausgehenden gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird abgesehen, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der städtebaulich integriert ist und bereits eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten wahrnimmt. Im Zuge des geplanten Neubaus in Verbindung mit einer entsprechenden Neuordnung des Betriebsgeländes soll der Standort zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung planungsrechtlich gesichert werden.

1.4 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden unter anderem auch verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen.

Z 3.4.3-2

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. [...] Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot

Nach dem Kongruenz- oder Zentralitätsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig, während sich das geplante Vorhaben etwa im Hinblick auf seinen Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen hat. Bei der Stadt Usingen handelt es sich um ein im Regionalplan Südhessen ausgewiesenes Mittelzentrum. Zudem wird der Lebensmittelmarkt auch nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dienen, sodass dem raumordnerischen Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot entsprochen werden kann.

Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot umfasst insbesondere die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Auch diesbezüglich gilt, dass der Lebensmittelmarkt sowohl gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dient. Da es sich um einen bestehenden Versorgungsstandort handelt und sich die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern bereits eingespielt hat, ist von einer Beeinträchtigung der Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht auszugehen. Mit hin wird im Zuge des geplanten Vorhabens auch das Beeinträchtigungsverbot berücksichtigt.

Städtebauliches Integrationsgebot

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Hierzu kann auf die folgende Definition der städtebaulich integrierten Lagen in der Begründung zur raumordnerischen Zielvorgabe Z 3.4.3-2 im Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010 verwiesen werden:

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen.

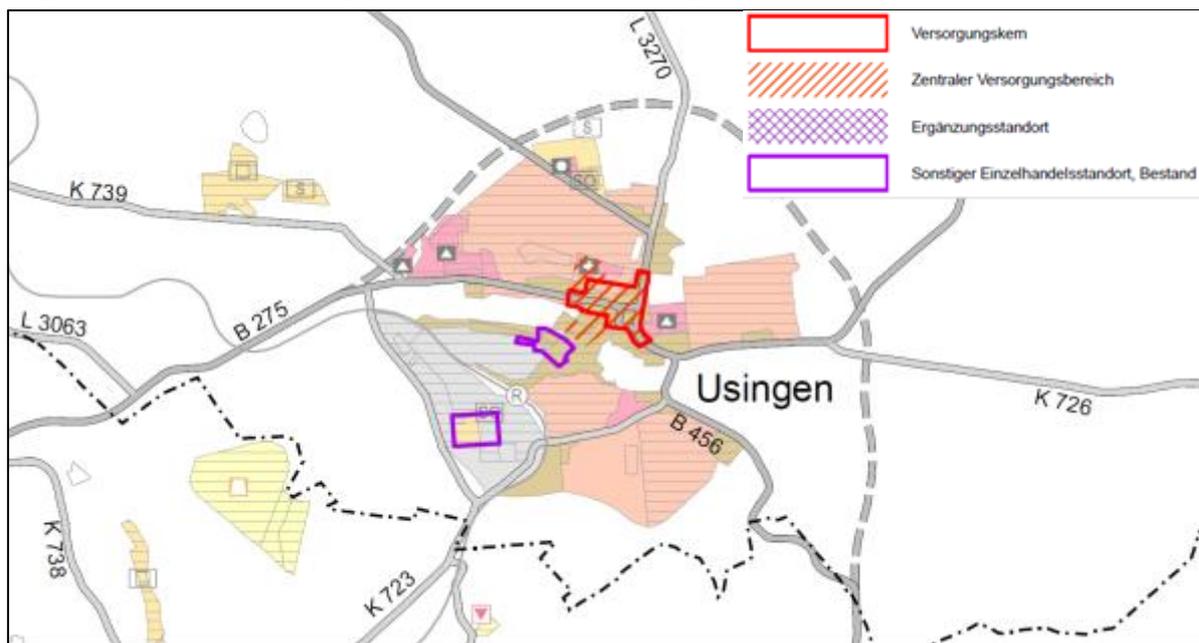
Der vorliegende Standort ist verkehrlich gut zu erreichen und in das Wegenetz der ansässigen Bevölkerung eingebunden. Der Standort ist sowohl baulich als auch funktional in das Siedlungsgefüge der Kernstadt Usingen eingebunden und aufgrund der unmittelbar angrenzenden sowie auch im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzung als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Darüber hinaus sind im Umfeld des Planstandortes Fuß- und Radwege sowie Bushaltepunkte vorhanden. In diesem Sinne kann auch dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprochen werden.

Ferner wurden im Zuge der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Planungsregion erfasst und kartografisch im Textteil zum Regionalplan sowie in der Beikarte 2 zum Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Hierbei werden sog. Versorgungskerne und zentrale Versorgungsbereiche unterschieden und den sog. Sonstigen Einzelhandelsstandorten (Bestand) gegenübergestellt. Nach dem Regionalplan Südhessen 2010 (Begründung zu Z 3.4.3-4 und Z 3.4.3-5) lassen sich die Kategorien dabei wie folgt unterscheiden:

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. [...] Der Versorgungskern ist i.d.R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen, also den vorhandenen Einzelhandelsbestand in integrierter Lage. Hier konzentrieren sich außerdem die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. [...] Ergänzungsstandorte sind Bereiche, in denen bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist.

Der Standort des Lebensmittelmarktes befindet sich am südlichen Rand des in der Beikarte 2 zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der Kernstadt Usingen dargestellten zentralen Versorgungsbereiches, sodass auch diesbezüglich die raumordnerischen Zielvorgaben gewahrt werden können.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



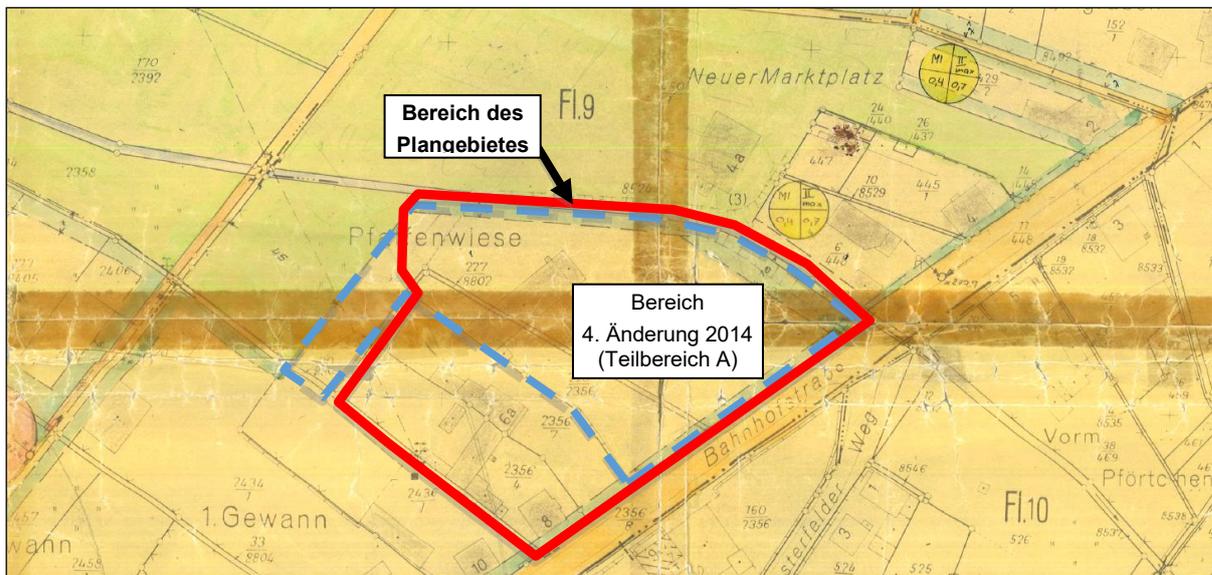
1.5 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend *Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Nahversorgung, Bestand* dar. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen mit dem geplanten Marktgebäude im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich darüber hinaus in einem als *Gemischte Baufläche, Bestand* dargestellten Bereich. In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ ist das Sondergebiet zudem als *Zentraler Versorgungsbereich* gekennzeichnet. Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 20.11.2019 darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 16.12.2019 darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann, da das geplante Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel innerhalb der im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen *Gemischten Baufläche (Bestand)* sowie des in der Beikarte 2 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs liegt.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“ wurden für seinen Geltungsbereich bereits die bis zu diesem Zeitpunkt geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten und 1980 erneut in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. Da das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch im Südwesten räumlich über den Geltungsbereich der 4. Änderung von 2014 hinausgeht, befinden sich Teilflächen des Plangebietes noch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ von 1964, der hier Mischgebiet gemäß BauNVO₁₉₆₂ festsetzt.

Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ von 1964

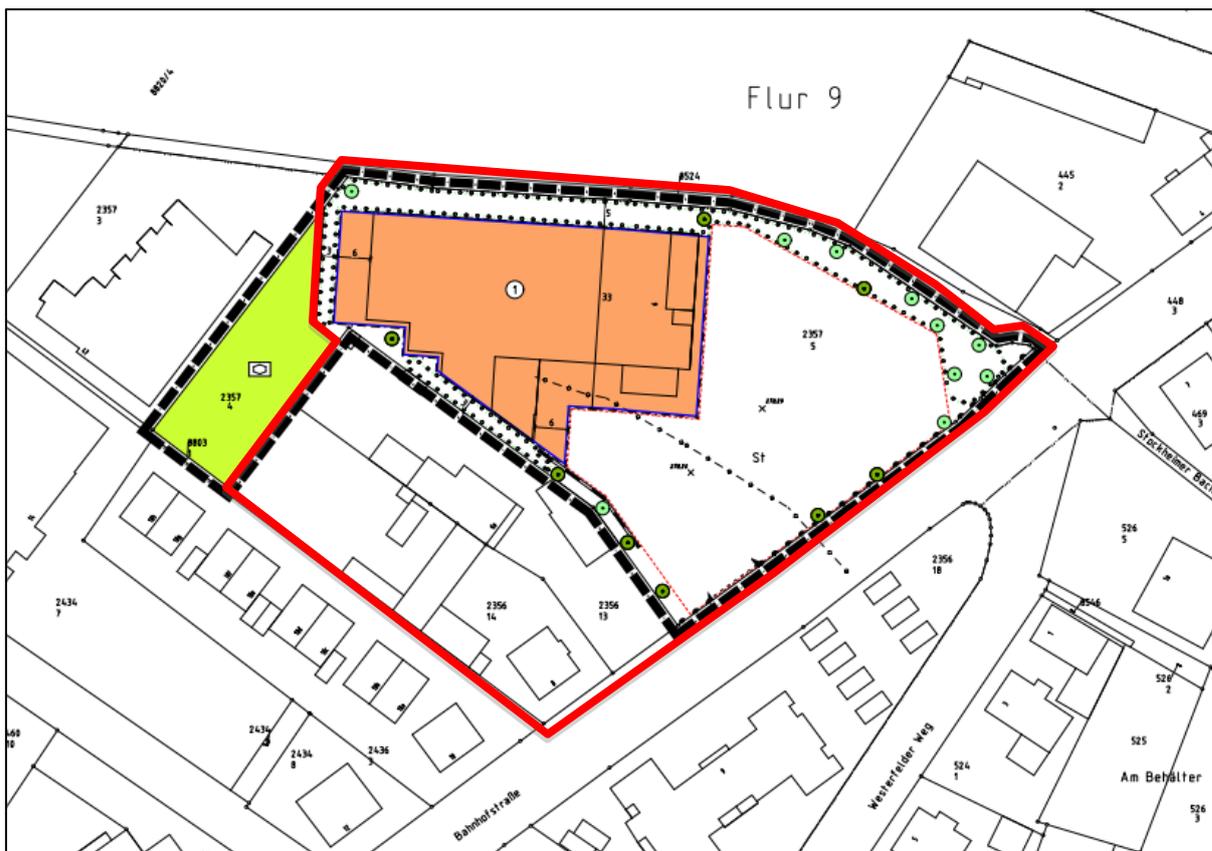


Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1980 rückwirkend zum 16.06.1964 in Kraft gesetzt, sodass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Anwendung der Regelungen der BauNVO¹⁹⁷⁷ großflächige Einzelhandelsvorhaben im festgesetzten Mischgebiet unzulässig wären, da die damalige Regelvermutungsgrenze von 1.500 m² Geschossfläche für Einzelhandelsvorhaben überschritten wird. Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke 2356/13 und 2356/14 erneut teilträumlich mit dem Planziel der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geändert. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insofern eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen formuliert und es wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung für den Gesamtbereich des Plangebietes bauleitplanerisch gesichert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zudem überwiegend den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A) von 2014. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde die zunächst vorgesehene Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert. Das Planziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Ferner wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ von 1964 an den Bestand und die Planung angepasst.

Bebauungsplan „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A) von 2014



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten und 1980 erneut in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ sowie des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“ von 2014 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche bleibt hingegen unberührt.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung von Flächen im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.12.2016 Bekanntmachung: 01.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	08.11.2019 – 09.12.2019 Bekanntmachung: 01.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 05.11.2019 Frist 09.12.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: ___.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ___.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Usingen.

2. Beschreibung des Vorhabens

Mit der am 21.07.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ von 1964 wurde bereits eine Erweiterung der Verkaufsstelle auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert. Die baulichen Maßnahmen wurden bislang jedoch nicht umgesetzt, da sich durch den zwischenzeitlichen Erwerb der südwestlich an das Betriebsgelände angrenzenden Flurstücke 2356/13 und 2356/14 die Möglichkeit einer Neuorganisation der Stellplatz- und Freiflächen sowie der Errichtung eines modern gestalteten, großzügigeren Neubaus des Verkaufsgebäudes ergeben hat. Vorgesehen ist der vollständige Neubau des Verkaufsgebäudes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m².

Das bestehende Gebäude wird zurückgebaut und im Bereich der Flurstücke 2356/13 und 2356/14, die gegenwärtig brachliegen und nach Aufgabe der vormaligen Nutzung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, neu errichtet. Die Stellplatz- und Freiflächen werden im Bereich der bestehenden Stellplätze sowie des noch bestehenden Verkaufsbauwerkes nach dessen Abbruch neu angeordnet. Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen ausgehend von der Bahnhofstraße wurde zwischenzeitlich im Zuge der Errichtung eines neuen Kreisverkehrsplatzes umgestaltet. Die Andienung erfolgt künftig an der Westseite des geplanten Gebäudes.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



Abbildung genordet, ohne Maßstab

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Usingen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die südlich angrenzende Bahnhofstraße. Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich im Ergebnis keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben. Die Zufahrtssituation wurde zwischenzeitlich umgestaltet und erfolgt nunmehr im nordöstlichen Bereich des Plangebietes über den neu ausgebauten Kreisverkehrsplatz in der Bahnhofstraße. Das Verkehrsaufkommen kann sich durch die Errichtung des neuen Kreisverkehrsplatzes im ehemaligen Kreuzungsbereich von Bahnhofstraße und Westerfelder Weg wie bisher im Straßennetz verteilen.

Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ist augenscheinlich ausreichend, sodass hinsichtlich weiterer leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz grundsätzlich kein Handlungsbedarf besteht. Die Zuwegung zum Kindergartenfreigelände kann auch künftig über den Kundenparkplatz erfolgen; entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und über eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Usingen gesichert.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt aufgrund der Großflächigkeit des künftigen Lebensmittelmarktes sowie entsprechend den Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ ein **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ fest und bestimmt, dass das Sondergebiet der Unterbringung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels dient. Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 m² und maximal 1.500 m² mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen zulässig sind.

Mit der Festsetzung kann die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens in Verbindung mit der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Zugleich wird durch die eindeutige Zweckbestimmung gewährleistet, dass im Plangebiet künftig keine Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können. Ferner wird i.S.d. § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen ferner auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens, zugleich werden der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung entsprechend begrenzt. Im Vergleich zur rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ wurde aufgrund der Vergrößerung des Baugrundstückes und mithin der Bemessungsgrundlage die Grundflächenzahl von bislang GRZ = 0,6 reduziert. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt diesbezüglich jedoch fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrungen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf, da vorliegend Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der ausgeübten und zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,4** fest. Im Vergleich zur rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ wurde aufgrund der Vergrößerung des Baugrundstückes und mithin der Bemessungsgrundlage die Geschossflächenzahl von bislang GFZ = 0,6 reduziert.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung entsprechend der Planung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf 9,0 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

Der obere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile.

Ferner wird zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild im innerstädtischen Bereich der Stadt Usingen festgesetzt, dass die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen sowie von Beleuchtungsmasten ein Maß von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten darf.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend über die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch **Baugrenzen** festgesetzt ist und über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hingegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens entlang des Stockheimer Bachs setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im nördlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „**Gewässerrandstreifen**“ fest. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gewässerrandstreifen sind die Uferbereiche des Gewässers Stockheimer Bach naturnah zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten; Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von **Pkw-Stellplätzen** sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung**.

Darüber hinaus beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

Demnach ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass alle Anpflanzungen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsanlagen auszuführen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Zudem ist gesunder Baumbestand zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Zudem sind innerhalb der festgesetzten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Bluthänfling, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz und Wacholderdrossel heimische, dornenreiche, standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten für die **Außenbeleuchtung** Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend der Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen die Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszonen mit glattem Asphalt zu befestigen sind. Mit der Festsetzung sollen die Klappergeräusche beim Schieben der Einkaufswagen reduziert werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur **Dachgestaltung** und bestimmt, dass entsprechend der Vorhabenplanung ausschließlich Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind und dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unberührt bleibt.

5.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Ortsmöblierung und Ortsgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Die stadträumliche Präsenz des innerstädtischen Standortes sowie die Lage unmittelbar am der Bahnhofstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur so weit zuzulassen, sofern sie sich entsprechend unterordnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass **Werbeanlagen** auf den Dachflächen sowie Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände unzulässig sind. Werbeanlagen sind außerdem blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die **Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter** im Gebäude vorzusehen oder außerhalb des Gebäudes gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Hiervon ausgenommen sind Standflächen für Altglascontainer.

5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Potenzialabschätzung auf der Grundlage der im Geltungsbereich und im Umfeld zu erwartenden Tierarten anhand einer Begehung im Jahr 2025, der systematischen Erfassung im Jahr 2020 sowie einer NATIS-Datenabfrage durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Bewertung basiert folgend auf einer Worst-Case-Annahme. Darauf aufbauend wurden notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für **Bluthänfling, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel und Zwergfledermaus** bei Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Bluthänfling, Elster, Fitis, Gir-litz, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz und Wacholderdrossel sind flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, dornenreiche, standortgerechte Arten) anzupflanzen (CEF-Maßnahme).
- Anbringung von drei geeigneten Nistmöglichkeit für den Star (z.B. 1x Hasselfeldt Nistkasten für Stare und Gartenrotschwanz (3-fach) oder 1x Schwegler Nistkasten für Stare (3fach) oder vergleichbares) an der Fassade oder an Bäumen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen (CEF-Maßnahme). Jede über die bereits angenommene Anzahl hinausgehende wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Weiterhin ist die Schaffung von Ersatzlebensraum durch die Anbringung von geeigneten Nistkästen für Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling ist zu beachten (Ergänzung Planungsbüro Fischer: Analog zum Star sind jeweils drei geeignete Nistmöglichkeit für Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling an der Fassade oder an Bäumen anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.)

Im Untersuchungsgebiet wird das Vorkommen der ungefährdeten und häufig anzutreffenden Art Blindschleiche (*Anguis fragilis*) angenommen. Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten) ist die Blindschleiche im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Deren Belange sind jedoch im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Hierbei sind Maßnahmen zu ergreifen, die Beeinträchtigungen vermeiden.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer bereichsweisen Zerstörung des Habitates, jedoch wird im Bereich der Anpflanzungsflächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Lebensraum wiederhergestellt. Zudem bleiben die Uferbereiche des Stockheimer Bachs erhalten und sind naturnah zu gestalten sowie der natürlichen Sukzession zu überlassen. Somit bleiben Alternativhabitate vorhanden. Durch die Sicherung des naturnahen Uferbereichs des Stockheimer Bachs bleibt zudem ein Korridor in die umliegenden Freiflächen vorhanden, sodass umliegende Bereiche erreichbar sind. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird empfohlen Erdarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich in den Sommermonaten während der Aktivitätsperiode der Blindschleiche durchzuführen und zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Ggf. ist eine Umsiedlung betroffener Reptilien in das unmittelbare Umfeld erforderlich.

Weiterhin wird das Vorkommen der ungefährdeten und häufig anzutreffenden Arten Bergmolch (*Triturus alpestris*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Fadenmolch (*Triturus helveticus*) und Teichmolch (*Triturus vulgaris*) angenommen. Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten) sind Bergmolch, Erdkröte, Fadenmolch und Teichmolch im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Deren Belange sind jedoch im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Hierbei sind Maßnahmen zu ergreifen, die Beeinträchtigungen vermeiden. Analog zur Blindschleiche gelten die beschriebenen Maßnahmen für die Amphibienarten.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wird im Einzelnen auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlagen** beigefügt sind.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht voraussichtlich nur in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits Bestand, müssen jedoch umverlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise sowie dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bereich des Plangebietes weist im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes bereits eine hohe Versiegelung insbesondere durch die Anzahl der Kundenstellplätze auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, zumal die geplante Bebauung nicht unterkellert werden soll.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Jedoch erstreckt sich entlang der Wasserflächen des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Stockheimer Baches der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Unter den Begriff der „Baugebiete“ fallen materiell-rechtlich jedoch zunächst nur die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, während demgegenüber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anderweitige Flächenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB durch das Gesetz grundsätzlich nicht erfasst werden. Hierbei ergibt sich als Einschränkung allerdings die Vereinbarkeit einer entsprechenden Festsetzung mit den einschlägigen wasserrechtlichen Geboten und Verboten für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen sowie das Erfordernis, dass durch die Festsetzungen keine allgemeine Zulässigkeit einer entsprechenden baulichen Nutzung begründet wird, während auch die formal-rechtlichen Vorgaben etwa im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen unberührt bleiben.

Demnach setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang des angrenzenden Gewässerverlaufs des Stockheimer Baches bestandsorientiert sowie zur Wahrung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben hinsichtlich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ fest. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Uferbereiche des Gewässers Stockheimer Bach naturnah zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten; Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig. Demnach sind hier künftig keine baulichen Anlagen oder Nutzungen zulässig, die den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und somit gesichert.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße. Dabei soll das anfallende Schmutzwasser über eine geplante Leitung der Nennweite DN 150 zusammen mit dem anfallenden Regenwasser über eine geplante Anschlussleitung von DN 300 dem bestehenden Hausanschluss zugeführt werden.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung verwiesen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Einleiten von auf versiegelten Flächen anfallendem und gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (in das Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gemäß §§ 8ff. WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die bestehenden Abwasseranlagen (Mischwasserkanal DN 400 in der Bahnhofstraße) sind ausreichend dimensioniert, die durch die vorliegende Planung bedingt höhere Abwassermenge aufzunehmen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Diesbezüglich wird auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Im Zuge der Planung entsteht voraussichtlich ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag, der jedoch schadlos abgeleitet werden kann. Die bestehenden Abwasseranlagen (Mischwasserkanal DN 400 in der Bahnhofstraße) sind ausreichend dimensioniert, die durch die vorliegende Planung bedingt höhere Abwassermenge aufzunehmen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Der Bereich des Plangebietes weist im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes bereits eine hohe Versiegelung insbesondere durch die Anzahl der Kundenstellplätze mit den Zu- und Umfahrten auf. Im Zuge der vorliegenden Planung werden durch die Vergrößerung des Marktes weitere Flächen versiegelt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasser-durchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen ist. Zudem sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bauabfällen die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beachten und einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 02.08.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext des im rechtswirksamen Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ von 1964 für das Umfeld festgesetzten Mischgebietes sowie der sonstigen im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Seitens der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurden zudem schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und ein **Immissionsgutachten** erstellt, im Rahmen dessen die zu erwartende Geräuschbelastung durch den erweiterten Lidl-Markt an den benachbarten Wohnhäusern auf Grundlage von theoretischen Betrachtungen untersucht wurde. Dabei wurden die impulshaltigen Geräuschteile durch die Lkw-Fahrvorgänge einschließlich der Verladung sowie durch den Pkw-Fahrverkehr und durch die Nutzung der Einkaufswagen auf dem Gelände des Lidl-Marktes mit Hilfe der sog. „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und der „Lkw-Studie“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt berechnet. Nach den Ergebnissen des Gutachtens zeigen die Berechnungen, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des SB-Marktes den maßgebenden Tages-Richtwert um bis zu 26 dB(A) übersteigen, wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen. Damit an den Immissionsorten IP 1 bis IP 7 die zugrunde gelegten Richtwerte nach TA Lärm für Mischgebiet durch den Lidl-Markt um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, werden verschiedene Empfehlungen formuliert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung fest, dass die Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszone mit glattem Asphalt zu befestigen sind, um die Klappergeräusche beim Schieben der Einkaufswagen zu reduzieren. Für weitergehende Ausführungen wird auf das Immissionsgutachten verwiesen, welches der Begründung als **Anlage** beigelegt ist. Im Übrigen wird auf das dem Bebauungsplan nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verwiesen, im Rahmen dessen gegebenenfalls weitergehende handlungsbezogene

Auflagen und Bestimmungen vorgesehenen werden können, die mangels Rechtsgrundlage auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt werden können.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 31.07.2023 darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen **Telekommunikationslinien** vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die **Kabelschutzanweisung** der Telekom ist zu beachten.

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 14.02.2024 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 1-kV-**Stromversorgungsleitungen** befinden, die zu berücksichtigen sind. Die genaue Lage und Überdeckung der Versorgungsleitungen Strom ist in Handschachtung zu ermitteln. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen wird insbesondere um Beachtung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ gebeten. Für das Plangebiet wird der Aufbau einer

Stromversorgung erforderlich und es ist zur künftigen Versorgung gegebenenfalls ein Standort für eine Ortsnetzstation abzustimmen.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Sachgebiet Naturschutz, wird in der Stellungnahme vom 20.02.2024 darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 „**Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**“, DWA-M „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich oder mechanischen Beschädigungen, zu schützen sind. So ist insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen, Baggern, Kränen usw. darauf zu achten, dass der Schwenkbereich der Geräte im ausreichenden Abstand zu den Bäumen eingerichtet wird. Leitungsarbeiten im Traufbereich der Bäume (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sind unzulässig. Müssen Leitungen in der Nähe des Wurzelbereiches verlegt werden, so ist mit Handausschachtung zu arbeiten. Wurzeln mit einer Dicke von mehr als 2 cm dürfen nicht gekappt werden.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 02.08.2023 darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Ausführung das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ zu beachten ist. Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gemäß § 14 Abs. 1 HBO jederzeit eine ausreichende **Löschwasser- menge** zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 800 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens zwei Stunden (= 96 m³ Gesamtmenge) bereitstehen muss. Zur **Löschwasserentnahme** sind an geeigneten Stellen des Grundstückes Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Die Hydranten sind mit dem B-Anschluss zur Feuerwehrrfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten sind mit dem Fachdienst Gefahrenabwehr beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen. Überflurhydranten sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 Nr. 8 farblich zu kennzeichnen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15. Erschließung und Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Usingen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Planungsleistungen und zu den zulässigen Nutzungen sowie zur Regelung und Sicherung der Erschließung beinhaltet. Hierzu gehört auch die vertragliche Sicherung der rückwärtigen Zufahrt und Zuwegung zum Spielplatzgelände des angrenzenden Kindergartens ausgehend von der Bahnhofstraße über die Grundstücksflächen des Vorhabenträgers. Ergänzend zu den vertraglichen Regelungen wird hierzu eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Usingen abgeschlossen. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 18.08.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: August 2025
- Geräuschimmissionsgutachten Nr. T 7397-A, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 11.08.2025

Planstand: 18.08.2025

Projektnummer: 24-2957

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de