

**Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“**

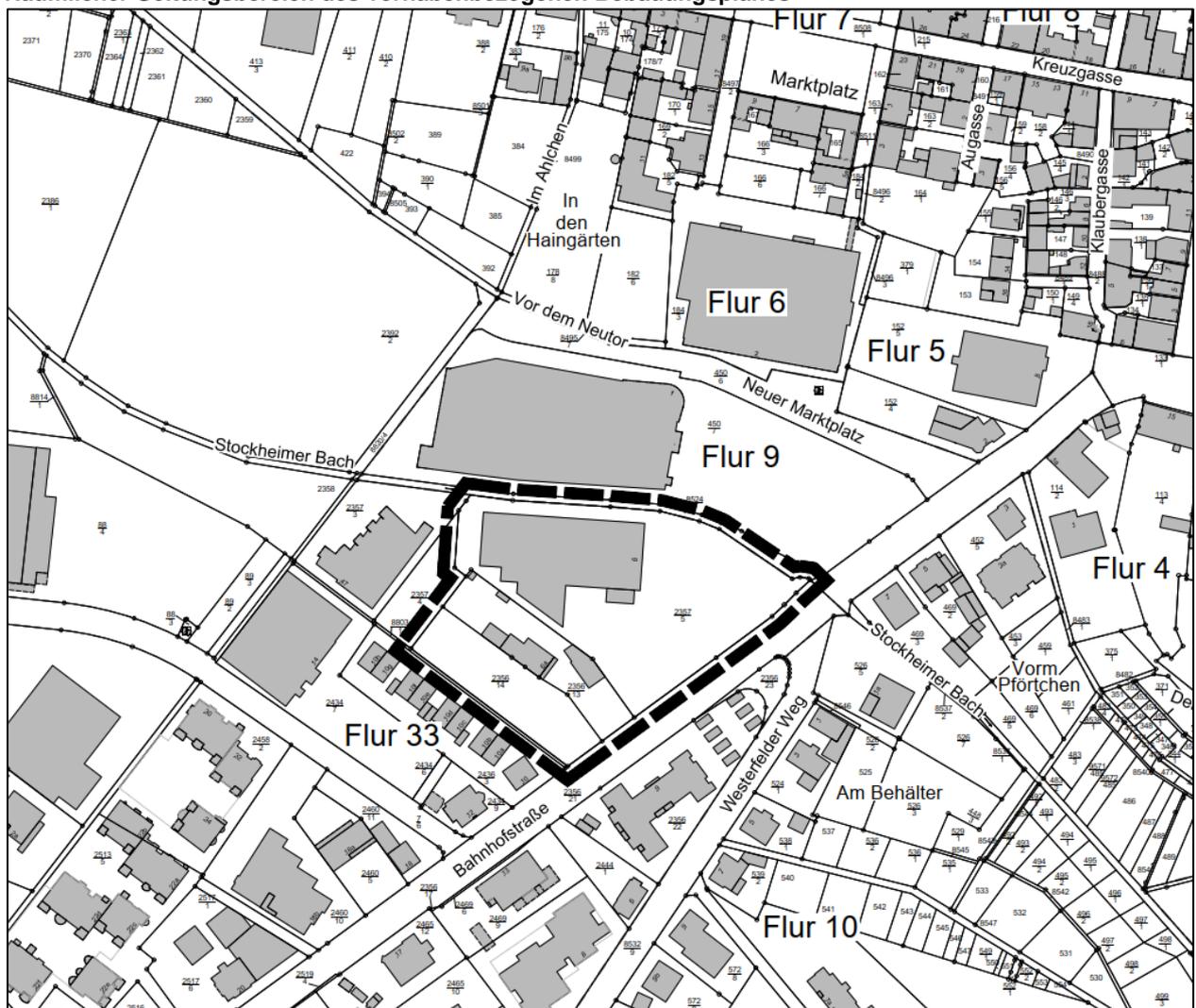
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 05.12.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes der Firma Lidl am Standort Bahnhofstraße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Verkaufsgebäudes in Verbindung mit einer Neuorganisation der Stellplatz- und Freiflächen unter Einbezug der südwestlich an das bisherige Betriebsgelände angrenzenden Flurstücke 2356/13 und 2356/14 geschaffen werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen zudem auf 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 Neubausvorhabens mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² geschaffen werden.

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.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 33, die Flurstücke 2356/13, 2356/14 und 2357/5. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann der nachfolgenden, nicht maßstäblichen Übersichtskarte entnommen werden.

Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Abbildungen genordet, ohne Maßstab

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, der Vorhaben- und Erschließungsplan, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Geräuschimmissionsgutachten sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von **Montag, dem 15.09.2025 bis einschließlich Freitag, dem 17.10.2025** im Internet unter der Adresse www.usingen.de/bauen-umwelt/planen-bauen/taedtebauliche-gebietentwicklung veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Bauamt der Stadt Usingen, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen, Erdgeschoss, Sekretariat. Die Einsichtnahme ist während der folgenden allgemeinen Dienststunden des Amtes sowie nach Vereinbarung möglich:

Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag	08:00 – 13:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 18:00 Uhr

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse hofmann@usingen.de möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Angaben und Ausführungen zu den Zielen und Inhalten der Planung mit Standortbeschreibung, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zum Flächenbedarf und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien. Weiterhin erfolgte eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:
- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Bodenempfindlichkeit, Bodenentwicklungsprognose, Angaben zu Altlasten, Bodenbelastungen, Baugrund und Kampfmittel, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
 - Wasser: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
 - Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Angaben zu Klima und Luft, Starkregenereignisse, Fließpfade, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
 - Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme), Eingriffsbewertung.
 - Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages einschließlich der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Bluthänfling, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel und Zwergfledermaus.
 - Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete sowie Naturschutzgebiete, Hinweis auf Lage im Naturpark, Eingriffsbewertung.
 - Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Nicht-Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen, Hinweis auf berührte Flächen mit rechtlicher Bindung durch die Planung, Eingriffsbewertung.
 - Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
 - Landschaft: Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
 - Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Beschreibung der Wohn- und Erholungsqualität, Eingriffsbewertung.
 - Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
 - Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
 - Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter und der sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Ferner umfasst der Umweltbericht eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Ausführungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, zu den in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die Standortwahl, zur Kontrolle und

Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, eine Zusammenfassung und eine Bestandskarte zu den Biotop- und Nutzungstypen.

- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Veranlassung und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen und Methodik, Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens, Vorauswahl potenziell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien), für die eine Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgte. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldlerche, Bluthänfling, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausart die Zwergfledermaus hervorgegangen. Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien und Amphibien wurden hingegen nicht nachgewiesen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für die genannten Tierarten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden.
- c) Geräuschemissionsgutachten: Untersuchung und Berechnung der zu erwartenden Geräuschbelastung durch die Planung an benachbarten Wohnhäusern mit Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen sowie von Vorgängen auf dem Betriebsgelände; Zusammenfassung und Diskussion der Ergebnisse sowie Empfehlungen von Schallschutzmaßnahmen.
- d) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
- BUND, Ortsverband Usingen-Neu-Anspach (09.12.2019): Flächenverbrauch, Kaltluft, Klima, Gewässer, Regenwasser, Bodenversiegelung.
 - Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (08.12.2019): Gewässer, Gewässerrandstreifen, Ufergestaltung, Bepflanzungen, Außenbeleuchtung, Nisthilfen, Bodenversiegelung.
 - Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (05.12.2019): Schutzgebiete, Gewässerrandstreifen, Kaltluft, Bepflanzungen, Außenbeleuchtung, Artenschutz, Einfriedungen, Baumbestand, Grünflächen.
 - Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (16.12.2019): Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Belange des Bergbaus.
 - Regionalverband FrankfurtRheinMain (20.11.2019): Flächensparen.
 - Syna GmbH (05.12.2019): Versorgungsleitungen, Baumstandorte.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Usingen, den 10.09.2025

Für den Magistrat der Stadt Usingen

gezeichnet
Steffen Wernard
Bürgermeister