

BUND-Usingen-Neu-Anspach

Ortsverband Usingen-
Neu-Anspach
bund.hochtaunus@bund.net
www.bund-hochtaunus.net

Planungsbüro Fischer
Dipl.-Geogr. Julian Adler
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

• **Stellungnahme zu:**
**Usingen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger
Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Vorbemerkungen:

„Flächensparen heißt, weniger Flächen für Siedlungen und Verkehr zu beanspruchen und fruchtbare Böden zu erhalten. Mit innovativen Konzepten sollen Flächen umweltschonend und effizient genutzt werden. Im Fokus stehen die Flächen für Wohnen, öffentliche Zwecke, Handel, Gewerbe, Industrie, Freizeit und Sport sowie für den Land-, Wasser- und Luftverkehr.

Flächenverbrauch in Deutschland und Strategien zum Flächensparen

Was bedeutet Flächenverbrauch und was steckt hinter dem 30-Hektar-Ziel
Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2014 wurde täglich eine Fläche von 69 Hektar neu ausgewiesen – meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 100 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“
Dies ist ein Auszug einer Stellungnahme des Umweltbundesamtes (UBA) vom 17. April 2018.

Hier gibt es die Möglichkeit, durch die Planung von zweistöckigen Parkplätzen den Flächenbedarf zu verringern und mehr Platz für dringend benötigte Grünflächen vorzuhalten. Insbesondere der Stockheimer Bach ist bereits durch den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden weiteren Lebensmittelmarkt beeinträchtigt. Aufgrund des Klimawandels und des Rückgangs der Artenvielfalt wäre es im Interesse der Stadt Usingen, hier eine Veränderung zu schaffen. Bei einer geringeren Bebauung des Grundstücks könnte auch die Kaltluftschneise wieder etwas mehr geöffnet werden. Diese Maßnahmen werden zukünftig immer wichtiger. Eine Klimaanpassungsstrategie wäre z.B. mehr Grünfläche, Fassaden- und Dachbegrünung, diese ist auch unter einer Solaranlage möglich.

Hierbei ist zu bemerken: Grundsätzlich gibt es in Usingen ein Überangebot von großflächigem Einzelhandel! Automobilverkehr wird dadurch angezogen. Der Standort des bereits bestehenden und jetzt zur Vergrößerung ausgeschriebenen Lebensmittelmarktes ist verkehrstechnisch äußerst ungünstig gelegen, da der Verkehr entweder durch die enge Innenstadt oder den verkehrsberuhigten Westerfelder Weg kommen muss. Aufgrund der topographischen Lage in einer Senke der Stadt Usingen, wäre dieser Markt auch nicht besonders fahrradfreundlich zu erreichen und mit viel Einkaufsgepäck auch wieder zu verlassen. Das widerspricht der Förderung des umweltfreundlichen Verkehrs.

Zu: Textliche Festsetzungen

Insofern sind die in der textlichen Festsetzung genannten Maße der baulichen Nutzung (1.2.) zu überdenken und an heutige Gegebenheiten (Klimawandel und Verlust der Artenvielfalt) anzupassen.

Bei Punkt 1.8 ist es zum Schutz der Stockheimer Baches erforderlich, die Neupflanzung und Erhaltung von standortgerechten Sträucher in der gesamten Länge des Lebensmittelmarktes am Bach fortzuführen. Es muss eine Pufferzone zwischen Markt und Bach geschaffen werden. Während der Bauphase ist zwingend darauf zu achten, dass der Bach geschützt wird und keine Baumaterialien und sonstigen Dinge in den Bach oder auch in Bachnähe gelangen.

Zu Punkt 3.4: Es sollte eine Zisterne vorgesehen werden, aus der in regenarmen Zeiten der Stockheimer Bach zusätzlich gespeist werden kann. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass hier nur „sauberes“ Regenwasser gesammelt wird. Die Zisterne sollte ansonsten z.B. für das Brauchwasser (Toilette) im Lebensmittelmarkt genutzt werden (Sekundärwasserkreislauf).

Zu: Umweltbericht

Wie bereits oben erwähnt, wäre es möglich durch die Planung von zweistöckig angelegten Parkflächen eine Verringerung der Bodenversiegelung zu erreichen. Dieser Punkt muss zwingend weiterverfolgt werden.

Positiv ist anzumerken, dass Teile der Flächen wasserdurchlässig angelegt werden sollen.

Wie unter Punkt 1.7 bemerkt führt das überwiegend bebaute Gebiet zu Erwärmung des Bereichs. Hier könnte durch o.g. Maßnahmen zumindest ein wenig Abhilfe geschaffen werden. Es ist zu bedenken, dass sich durch den Klimawandel das Problem verschärfen wird. Hier muss zukunftsfähig geplant werden.

Generell sieht der BUND diese Erweiterung eines Lebensmittelmarkts in Usingen sehr kritisch und als nicht notwendig, da es bereits eine gute Versorgung gibt.

Mit freundlichen Grüßen



Cc: Bauamt Usingen



Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie
und
Naturschutz
e.V.

Anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz
HGON, AK Sprecher Hochtaunuskreis, [REDACTED]

Stadt Usingen
Bauamtsleitung Stadtplanung, Umwelt, Forst
Silvia Koch
Pfarrgasse 1
61250 Usingen
Koch@usingen.de

08.12.19

Stellungnahme der HGON, Arbeitskreis Hochtaunus

Usingen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“

Sehr geehrte Frau Koch,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstr.“ nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

-Gewässer

Der Stockheimer Bach verläuft in diesem Bereich beidseits sehr stark eingetieft (geschätzt 3m) in einem tiefen Graben mit steiler Uferböschung. Die Kronen der dort unten wachsenden Bäume schauen oben heraus. Der Abstand von Gebäude zur Böschung beträgt nur ca. 2m. Bei dem neuen Bebauungsplan ist ein nur 5m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen, aber wohl keine Verbreiterung des Bachbetts und keine Abflachung des Geländes. In der vorhandenen Ufervegetation hat sich ein kleiner Schilfbereich etabliert. Dieser könnte von einer Uferneugestaltung profitieren und die Wasserqualität verbessern, sowie den Lebensraum für Insekten, Amphibien und Vögel aufwerten. Ein nur 5m breiter Gewässerrandstreifen reicht dafür nicht aus. Ein mindestens doppelt so breiter Gewässerrandstreifen wäre bei den örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Da auf der linken Seite des Gebäudes Ruderalflächen durch Bebauung wegfallen und wegen der geplanten Photovoltaik-Anlage keine Dachbegrünung vorgesehen ist, könnte am Bach ein Ausgleich geschaffen werden. Parallel zum Bach, in Abgrenzung zum Parkplatz, wäre eine Baumreihe mit heimischen, feuchtigkeitsliebenden Bäumen (z.B. Weide) möglich.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer 2m breiten Brücke über den Bach zum nördlichen Nachbarn (EDEKA und andere Läden) wird im Vorentwurf der „Begrün-

Datum

08.12.2019

Absender

AK Hochtaunus
[REDACTED]

Aktenzeichen

/2019/

Vorsitzender

Oliver Conz

Stellv. Vorsitzende

Rudolf Fippl
Ralf Sauerbrei
Stefan Stübing

Ehrevorsitzender

Prof. Hans-Peter Goerlich

HGON-

Landesgeschäftsstelle

Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-1803
Fax 06008-7578
e-mail: info@hgon.de
Internet:
<http://www.hgon.de>

Konten

Sparkasse Oberhessen
>Spendenkonto<
IBAN:
DE07 5185 0079 0085
0026 94
BIC: HELADEF1FRI
Seite: 1/2
Sparkasse Oberhessen
>Beitragskonto<
IBAN:

„dung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, (Stand 1.11.2019, Seite 15) eingeräumt. Das ist sehr kundenfreundlich, bedeutet aber auch eine Reduktion der Bachbegleitvegetation und Fällung vorhandener Bäume. In Absatz 3.4 wird auf eine „erforderliche Anlage eines als Schotterrasen ausgebildeten Rettungsweges mit rd. 2m Breite im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das geplante Gebäude“ hingewiesen.

Das halbiert fast den mit nur 5m Breite vorgesehenen Gewässerrandstreifen! Möglichen Gewässerverunreinigungen durch Auslaufen umweltgefährdender Stoffe im Bereich des Parkplatzes und Marktgebäudes (Öl, Löschwasser, etc.) wird nicht durch bauliche Maßnahmen vorgebeugt.

-Hecke als Abgrenzung zur Wohnbebauung

Zwischen den westl. des Parkplatzes gelegenen 2-geschossigen Häusern sind einzelne Bäume geplant. Eine durchgehende Hecke mit fruchttragenden Laubgehölzen (z.B. Rosen, Pfaffenhütchen, Schneeball) würde einen stärkeren Sichtschutz und größeren ökologischen Nutzen bringen (u.a. Lebensraum für Haussperlinge). Falls diese Bepflanzung zu viel Fläche einnehmen würde, wären niedrige Sträucher eine Alternative.

-Staudenbeet und Bäume an der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße

An der Bahnhofstraße sind nur 3 Bäume geplant (auf öffentlicher Fläche?). Da stößt dann die Pflasterung des Parkplatzes direkt an die des Gehweges. Ein zusätzliches in ganzer Länge durchgehendes Staudenbeet (>1,5 m Breite) wäre eine attraktive Abgrenzung. Mit einer insektenfreundlichen Bepflanzung und Pflege kann es an der viel begangenen Bahnhofstraße eine ästhetische Wirkung entfalten. Voraussetzung für die Akzeptanz sind Fußgängerzugänge an den linken und rechten Ecken des Grundstücks.

-Beleuchtung

Die Fassadenbeleuchtung und Anstrahlung des Gebäudes sollte untersagt sein. Bei der Parkplatzbeleuchtung ist eine Blendwirkung für Anwohner und Autofahrer auszuschließen.

Die Beleuchtungsintensivität sollte möglichst gering sein. Auch für die Anwohner wäre die Reduzierung, bzw. Abschaltung der Beleuchtung außerhalb der Öffnungszeiten ein gesundheitlicher Vorteil.

Das extreme externe Beleuchtungskonzept, das Lidl auf seiner neu gestalteten Parkfläche in Neu-Anspach nutzt, darf nicht auch in Usingen umgesetzt werden. Eine Störung nachtaktiver Tiere und der Nachbarn in der angrenzenden Wohnbebauung ist durch detaillierte Vorgaben zu vermeiden.

Besonders auf Grund der Gewässernähe sollte eine Beleuchtung im insekten-schonenden Wellenbereich mit warmweißem oder gelblichem Licht mit weniger als 2700 Kelvin, so wie geschlossene Lampen vorgegeben werden.

-Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Der Neubau von Lebensmittelmarkt und Parkplatz liegt im Grenzbereich von Wohnsiedlung, Gewerbegebiet und Grünflächen. Zurzeit hängt an einem Baum in Bachnähe nur ein einziger Höhlenbrüterkasten.

An den hohen, nicht großflächig verglasten Fassadenteilen, die vom Gewässer (Bäume) abgewandt liegen, können Nisthilfen für Mauersegler eingebaut oder aufgesetzt werden. Auch Sperlingskästen und künstliche Fledermaus-Quartiere sind sinnvoll.

-Schotterflächen, Bodenversiegelung mit Folie und Geovlies ausschließen

Im Bebauungsplan fehlen Angaben zur Verhinderung von Bodenversiegelung durch Schotterung und Ausbringen von Folie und Geovlies.

Auch wenn vielleicht nicht alle Vorschläge für eine menschen- und naturfreundlichere Bebauung umsetzbar sein sollten, hoffen wir doch, Sie mit diesen Anmerkungen in Ihrer Arbeit unterstützen zu können.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Eingang: **09. Dez. 2019**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



OS Dezember 2019

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 05.11.2019 (eingegangen am 08.11.2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Antrag wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

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

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Usingen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugestaltung des an der Bahnhofstraße liegenden Lidl-Marktes.

Dieser soll vollständig niedergelegt und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.500 m² in Verbindung mit einer Neugestaltung der Parkplätze ersetzt werden. Hierfür werden zwei angrenzende Grundstücke miteinbezogen.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche war schon einmal planungsgegenständlich. Der seit 2014 Rechtskraft besitzende Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ 4. Änderung wurde nicht umgesetzt.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan wird im Vollverfahren aufgestellt. Die durch die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens geschaffene naturschutzrechtliche Aufwertung kompensiert die durch das Vorhaben ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und des Forstes werden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen. Die Nutzung der Bestandsfläche für das Vorhaben wird ausdrücklich begrüßt.

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

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf zum Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. berücksichtigt werden:

Schutzgebiete

Die Vegetationsaufnahmen (vgl. Umweltbericht) deuten darauf hin, dass der Uferbereich des „Stockheimer Baches“ als ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG einzustufen ist. Für diesen Bereich sind Aussagen zu treffen, inwiefern sich der Bereich oder Teile davon als Schilf- oder Bachröhricht, Feucht- oder Nassstaudenflur oder Ufergebüsch mit gesetzlichem Schutz darstellen. Um unnötige Verzögerungen auf der Baugenehmigungsebene zu vermeiden, empfehlen wir, den für die Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des Biotops erforderlichen Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG zeitnah zu stellen.

Der in den Planunterlagen mehrfach erwähnte Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich der nach § 23 Nr. 4 Hessisches Wassergesetz bei der Ausweisung von Baugebieten etc. freizuhalten ist, wird gem. § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ab der Böschungsoberkannte gemessen. Dies scheint bei vorliegender Planung nicht berücksichtigt worden zu sein und ist entsprechend anzupassen.

Plankarte und Festsetzungen

Die Erhöhung der erweiterten GRZ auf 0,9 wird als nicht gerechtfertigt angesehen. Die angeführte Begründung ist nicht ausreichend, da keine Alleinstellungsmerkmale des Vorhabens zu erkennen sind. Die angeführten Gründe treffen vielmehr regelmäßig für vergleichbare Gebiete innerhalb von Ortschaften zu.

Mithilfe der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 soll zugelassen werden, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens Wege errichtet werden dürfen, solange sie die Breite von 2 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung erscheint unter Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzstatus nicht realisierbar. Vielmehr sind für diese Fläche die auf Seite 6 des Umweltberichtes aufgeführten Maßnahmen für den Stockheimer Bach sowie dessen Uferbereiche als textliche Festsetzung aufzunehmen. Darüber hinaus sollte eine im Gelände wahrnehmbare Abgrenzung zwischen dem Gewässerrandstreifen und dem Sondergebiet erfolgen (z. B. mithilfe einer Heckenpflanzung oder eines Weidenzauns).

Umweltbelange

Im Umweltbericht (vgl. Seite 7) wird die Lagerung umweltgefährdender Stoffe in der Nähe zum „Stockheimer Bach“ in Betracht gezogen. Es ist darzulegen, welche Beeinträchtigungen auf das Ökosystem in einem potentiellen Havariefall zukommen könnten.

Zudem ist darzulegen, inwieweit der Kaltluftabfluss mit der Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt wird, bzw. wie eine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses vermieden oder gemindert werden kann. In diesem Zusammenhang wäre die Umsetzungsvariante 2 erneut zu diskutieren.

Es wird um Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung einer Dachbegrünung gebeten, da die Festsetzung Nr. 2.1 Flachdächer vorschreibt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen und eine extensive Dachbegrünung nicht gegenseitig ausschließen.

Um einen Sichtschutz zur Wohnbebauung herstellen zu können, ist zu prüfen, ob am südwestlichen Geltungsbereich eine zweireihige, heimische Laubstrauchhecke erstellt werden kann (geeignete Gehölze wären z. B. *Rosa canina*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Crataegus laevigata*). Die vorgesehenen Baumpflanzungen könnten hierbei integriert werden.

Für Außenbeleuchtungen sollte ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zur Verwendung kommen dürfen. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer

gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.

Artenschutz

Der Artenschutz kann unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen, noch nicht abschließend beurteilt werden. Aus den Seite 17 f. geht hervor, dass bereits Begehungen zur Beurteilung faunistischer Vorkommen im Plangebiet stattfanden. An dieser Stelle erfolgt allerdings weder eine Beschreibung der Erfassungsmethode, noch das Aufzeigen, wie es zu der Wahl der untersuchten Tiergruppen kam, bzw. warum andere ausgeschlossen wurden. Eine Prüfung auf Plausibilität ist somit nicht möglich.

Es wird empfohlen, als Abwägungsgrundlage eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten/-gruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Nachtkerzenschwärmer durchzuführen. Hierfür wird auf den Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen.

Innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung sollten insbesondere die folgenden Fragestellungen geklärt werden (Quelle: *Bericht zum Forschungs- und Entwicklungsvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur: FE 02.0332/2011/LRB, Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag, Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, 2015*):

1. Sind planungsrelevante Vogelarten im Wirkraum zu erwarten und sind Lebensraumverluste (Nester, Baumhöhlen/-spalten), erhebliche Störungen oder die Erhöhung des Tötungsrisikos möglich? Hierbei sind auch die geplanten Glasfronten am Gebäude oder etwaige Bodenbrüter zu berücksichtigen.
2. Sind Fledermäuse im Wirkraum zu erwarten und sind
 - a. Quartierverluste z. B. durch Überbauung von höhlen- und spaltenreichen Baumbeständen
 - b. Erhebliche Störungen insbesondere von lärm- und lichtempfindlichen Fledermausarten oder
 - c. Die Erhöhung des Tötungsrisikos z. B. durch Beeinträchtigung/Veränderung von Flugrouten oder bedeutsamer Nahrungshabitate wie Hecken etc. möglich?
3. Sind besonders planungsrelevante Reptilienarten im Wirkraum zu erwarten und können deren Lebensräume oder Wanderbeziehungen durch das Vorhaben beeinträchtigt werden?
4. Gibt es im Untersuchungsgebiet Lebensräume (z. B. Gräben oder Ruderalfluren) mit Beständen oder Einzelvorkommen von Nachtkerzen und/oder Weidenröschen und kommt es vorhabenbedingt zu Eingriffen in diese oder zu unmittelbaren Beeinträchtigungen?

Ohne die vorherige Durchführung einer artenschutzrechtlichen Erfassung und anschließender Prüfung, ist von einem Worst-Case-Szenario in Habitatausstattung sowie dem Artenvorkommen auszugehen. Dafür sind eine Reihe von artenschutzfachlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig, welche in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen wären. Es wird um eine entsprechende Überarbeitung bzw. die Beilage eines Artenschutzgutachtens gebeten.

Auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nur durch Handlungen, wie beispielsweise die Durchführung eines baulichen Vorhabens, nicht jedoch durch den Bebauungsplan an sich verletzt werden können, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und ggf. aufzuarbeiten. Denn soweit artenschutzrechtliche Verbote dem Vollzug des Bebauungsplans auf Zulassungsebene

entgegenstehen, stellt sich der Bebauungsplan als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar (Blesing & Scharmer, 2013: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Kohlhammer Verlag, Seite 14).

Weitere Anregungen, Empfehlungen, Hinweise und artenschutzfachliche Maßnahmen:

Grundstückseinfriedung: Auf eine Grundstückseinfriedung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Nur ohne eine Einfriedung der Fläche bleibt die Durchgängigkeit für alle Tiere erhalten. Sofern eine Grundstückseinfriedung zwingend notwendig ist, sollte diese primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden.

Erhalt von Gehölzen/Gehölzschutz: Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der festgesetzten Gehölze zu achten.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten: Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wild lebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen.

Grünflächen: Bei der Anlage von Grünflächen/Pflanzbeeten sollte auf eine Verwendung von Geotextilien/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Anpflanzungen: Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Nisthilfen: Aufgrund der Anbindung des Plangebietes an den Außenbereich und der unmittelbaren Nähe zu einem Fließgewässer ist zu prüfen, ob die Anbringung von Vogelkästen und/oder Fledermausnisthilfen ermöglicht werden kann.

Fazit:

Abschließende Aussagen des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung sind hinsichtlich der vorliegenden Planung derzeit nicht möglich. Es wird um Nachreichung einer Betrachtung der Umweltbelange und der potentiellen Schutzgebiete sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung gebeten.

Zum vorgestellten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nimmt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** wie folgt Stellung:

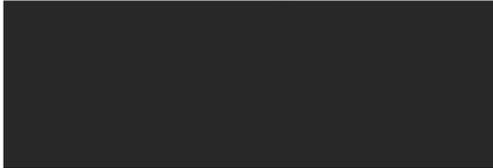
Im Rahmen der Planung wurde im B-Plan zum Stockheimer Bach hin ein sogenannter Gewässerstrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt. Bei der Verortung wurde gemäß dem Planwerk pauschal die Grundstücksgrenze als Ausgangspunkt für den in Innenbereich 5 m breiten Abschnitt angenommen. Der Gesetzgeber gibt hierfür aber in § 38 Abs. 2 WHG die Linie des Mittelwasserstandes des Gewässers vor.

Inwieweit die im Planwerk „Ansichten Westen und Osten“ dargestellten Wasserstände die Linie des Mittelwasserstandes wiedergibt, kann nicht beurteilt werden.

Eventuell kann die relevante Linie des Mittelwasserstandes aufgrund der physischen Ausgestaltung des Gewässers auf dem etwa 120 m langen Abschnitt, auch jenseits der Parzellengrenze des Gewässers, innerhalb des zu bebauenden Grundstücks liegen. Der im Freiflächenplan dokumentierte Böschungsverlauf lässt dies erwarten. Der Sachverhalt ist zu prüfen, bzw. die rechtlichen Vorgaben sind planerisch zu berücksichtigen.

Des Weiteren soll gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 im Gewässerrandstreifen die Errichtung von in wasserdurchlässiger Bauweise befestigten und bis zu 2 m breiten Wegen zulässig sein. Im Gewässerrandstreifen anzulegende Wege angeführter Art widersprechen jedoch den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in § 23 Abs. 2, welches dort die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verbietet.

Mit freundlichen Grüßen





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Usingen
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

III 31.2 - 61d 02/01-

16. Dezember 2019

Baugesetzbuch, § 4 Abs. 1
Bauleitplanung der Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel an der Bahnhofstraße“
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 05. November 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Mit dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Vorgaben zur Erweiterung des bestehenden Lidl-Nahversorgungsmarktes auf 1.400 m² VK geschaffen werden. Die geplante Sondergebietsfläche liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten Sondergebietes Nahversorgung, Bestand und der gemischten Baufläche, Bestand. In der Beikarte 2 des RPS/RegFNP liegt das Sondergebiet innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches“.

Gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Auch aufgrund der Lage des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich und der geplanten Verkaufsfläche von 1.400 m² VK steht die Planung nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielfestlegungen. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstr. 31
64295 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)

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

Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher 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.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung.

Vorsorgender Bodenschutz

Unterlagen für eine sorgsame Abwägung zum vorsorgenden Bodenschutz sind nicht ausreichend enthalten. Der Umweltbericht enthält zwar eine Bedarfsermittlung an Grund und Boden und beschreibt die fast vollständige Verdichtung des Planungsbereiches, jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen beschränken sich auf wasserwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange.

Der Umweltbericht beschreibt eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Von der 649 m² großen Fläche wird fast die Hälfte für einen Gehweg verdichtet. Das Plangebiet setzt sich aus drei Flurstücken zusammen, von denen eines den Bestand des Einkaufsmarktes (5.587 m²) prägt, das Zweite (1272 m²) mit einem Einfamilienhaus und befestigter Zufahrt bebaut ist und das Dritte (1404 m²) eine Wiesenfläche zeigt. Unter Punkt 2.1 Eingriffsbewertung beschreibt der Umweltbericht, dass die Planung ausschließlich zulasten vorhandener versiegelter Flächen erfolgt. Dieser Darstellung kann ich nicht folgen. Da allein rechnerisch durch die geplante Bebauung Bodenfunktionen endgültig verloren gehen, sollte dies auch im Umweltbericht klar aufgezeigt werden.

Im Weiteren werden Bautätigkeiten auf dem Plangebiet in westlicher Richtung angesprochen. Aus der historischen Recherche ergibt sich, dass hier hinter dem Einfamilienhaus bereits die Baumbestände gerodet wurden.

Unter Punkt 7. geht der Umweltbericht auf das Monitoring ein. Hier ist darauf hinzuweisen, dass nach § 4c BauGB zunächst die erheblichen Umweltauswirkungen und insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig unter zu Hilfenahme des Umweltberichtes zu ermitteln sind. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, wie im BauGB im Anhang 1 3b aufgezeigt wird, fehlt im Umweltbericht.

Folgende Materialien und Datengrundlagen werden empfohlen:

HMUKLV, Bodenschutz in der Bauleitplanung:

<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>

HMUKLV, Bodenschutz beim Auf- und Einbringen von Materialien:

<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>

HLNUG, Bodenschutz in der Planung:

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung.html>

HLNUG, Kompensation Schutzgut Boden:

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung/kompensation-schutzgut-boden.html>

HLNUG, BodenViewer Hessen:

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de, insbesondere Layer Bodenschutz in der Planung und Erosionsatlas 2018>

HLNUG, Altlasten, Arbeitshilfen:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen.html>

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der 5-Meter-Gewässerrandstreifen wurde ausgewiesen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Entsprechend vorliegendem SMUSI-Nachweis und Grundlagenermittlung zum Immissionsnachweis soll das Gebiet im Mischsystem entwässert werden. Für den Fall, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens geplant ist den Vorhabenträger ganz oder teilweise von Gebühren für Niederschlagswasser zu befreien und eine direkte Einleitung in den Stockheimer Bach geplant ist, wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange alle Einleitungen im Nachweisraum zu berücksichtigen sind.

Abfallwirtschaft

Zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ich weise darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung,

Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen die Aufstellung bestehen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen geringfügige Bedenken aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung und dem in der Nachbarschaft liegenden Kindergarten. Es sind organisatorische Schallschutzmaßnahmen zum Schutze der Menschen vor Belästigungen durch Lärm erforderlich.

Das schalltechnische Gutachten (Bericht Nr.: T 749) des TÜV Hessen wurde auf Plausibilität geprüft. Die in diesem Gutachten unter Kapitel 10.2 erwähnten Schallschutzmaßnahmen sind Grundlage der vorliegenden Lärmprognose und daher unbedingt, soweit rechtlich möglich in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen. Weiterhin empfehle ich die Anlieferungszone des LIDL Marktes zum benachbarten Kindergarten baulich komplett zu schließen um die Lärmbelästigungen hier so gering wie möglich zu halten.

In anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden Schallschutzmaßnahmen im Detail geprüft und festgeschrieben. Des Weiteren müssen im Baugenehmigungsverfahren zwingend organisatorische Maßnahmen, wie z.B. Öffnungszeiten bzw. die bereits im schalltechnischen Gutachten (Bericht Nr.: T 749) des TÜV Hessen erwähnte Schließung per Schranke des kompletten Geländes zur Nachtzeit festgeschrieben werden. Auch die hier erwähnte Abschaltung der Kühlaggregate der anliefernden LKW während der Andienung sollte im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
 - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
 - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
 - In der Datenbank vorliegende Informationen

– Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau
Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

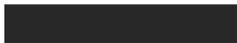
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.



Eingang: **22. Nov. 2019**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



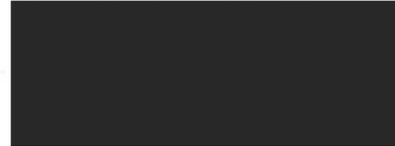
Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: hs



20. November 2019

Usingen 12/19/Bp

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße" der Stadt Usingen, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich überwiegend als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, Bestand“ dargestellt. Die vorgesehene bauliche Entwicklung des Lidl-Marktes geht im südlichen Teil mit den geplanten Stellplätzen darüber hinaus in einen als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellten Bereich. In der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ ist das Sondergebiet zudem als „Zentraler Versorgungsbereich“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplanentwurf kann als den RegFNP-Darstellungen entwickelt angesehen werden.

Die Erläuterungen zu den zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.400 m² werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

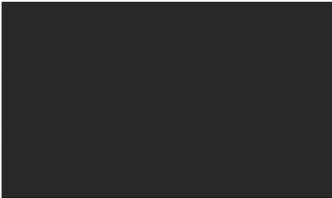
Es wird angeregt, den Bebauungsplan zu folgender Fragestellung zu ergänzen:

Derzeit stellen eingeschossige Lebensmittelmärkte noch den Regelfall dar. Zukünftig sollten sie bei Neu- und Ersatzbauten zur Ausnahme werden, da es aufgrund des erheblichen Siedlungsdrucks im Rhein-Main-Gebiet und des Flächensparziels wichtig ist, Flächen möglichst effizient zu nutzen. Der Regionalverband hat deshalb alle Lebensmittelmärkte im Verbandsgebiet dahingehend untersucht, ob sie bereits überbaut sind, und – falls nicht – ob sie für eine Überbauung mit Wohnungen geeignet sind. Dabei wurde auch der Lidl-Standort in Usingen als für Wohnen geeignet gekennzeichnet.

Dem Regionalverband ist bewusst, dass die Überbauung von Lebensmittelmärkten nicht in jedem Fall möglich sein wird, sie sollte aber insbesondere bei Neuplanungen in Betracht gezogen werden. Wir regen an, im vorliegenden Fall eine Überbaubarkeit zu prüfen und die Ergebnisse im Bebauungsplan darzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Meine Kraft vor Ort

Eingang: 09. Dez. 2019

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Urseler Straße 44 - 46
61348 Bad Homburg v. d. Höhe

Planung Bad Homburg

Ansprechpartner:

T:
F:
E:



Bad Homburg v.d.H., 05. Dezember 2019

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

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 05.11.2019, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen den oben genannten Ausbau haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere derzeitige vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen.

Sollte zur Verwirklichung des Ausbaubereichs eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten.

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

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

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



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Timm Dolezych · Jürgen Köchling · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX

Teil von
 Süwag

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

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

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns der notwendige Raum für die Einbringung des neuen Versorgungserdkabels nach DIN bereitzustellen ist.

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

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189.

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH



