



Änderung der Bebauungspläne „Sanierungsgebiet S1, S2, S3, S4 und S5“

Kernstadt Usingen

B e g r ü n d u n g

- Entwurf

19. Januar 2026

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
B. Sc. Geogr. Frank Peter Volk**



Planungsbüro**Koch**

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Geltungsbereich | 3 |
| 2. Bestand | 3 |
| 3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 4. Planungsrechtliche Grundlagen | 5 |
| 4.1 Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP2010) | 5 |
| 4.3 Verbindliche Bauleitplanung | 6 |
| 4.4 Informelle Planung | 7 |
| 4.5 Schutzgebiete | 8 |
| 4.6 Immissionsschutz | 9 |
| 4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege | 9 |
| 4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung | 9 |
| 5. Planverfahren | 11 |
| 5.1 Verfahrensstand | 11 |
| 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen | 12 |
| 7. Erschließung | 12 |
| 7.1 Verkehr | 12 |
| 7.2 Ver- und Entsorgung | 12 |
| 7.3 Brandschutz | 12 |
| 8. Flächenbilanz und Bodenordnung | 13 |



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung der Bebauungspläne „Sanierungsgebiet S1, S2, S3, S4 und S5“ befindet sich im Kerngebiet der Stadt Usingen. Er umfasst dabei einen großen Teil des Stadtkerns und den darin liegenden Bestand. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Hattsteiner Allee und dem Schlagweg abgegrenzt. Im Osten wird das Plangebiet größtenteils durch den Schloßgartenweg, Marstallweg und der Untergasse abgegrenzt. Zusammen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet (S 5)“ bildet die Straße „Neuer Marktplatz“ die südliche Grenze. Die westliche Grenze bildet die Fritz-Bonn-Straße. Diese Grenze verläuft in Richtung Süden weiter und endet erst an der Straße „Neuer Marktplatz“.

Konkret von der Planung betroffen sind eine Vielzahl an Flächen innerhalb der Stadt Usingen in der Gemarkung Usingen, Flure 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8. Aufgrund der hohen Anzahl an betroffenen Flurstücken werden diese nicht einzeln aufgezählt. Der genaue Geltungsbereich ist der Plankarte dieses Bebauungsplans zu entnehmen. Die Gesamtgröße der betroffenen Flächen beträgt etwa 19,86 ha.

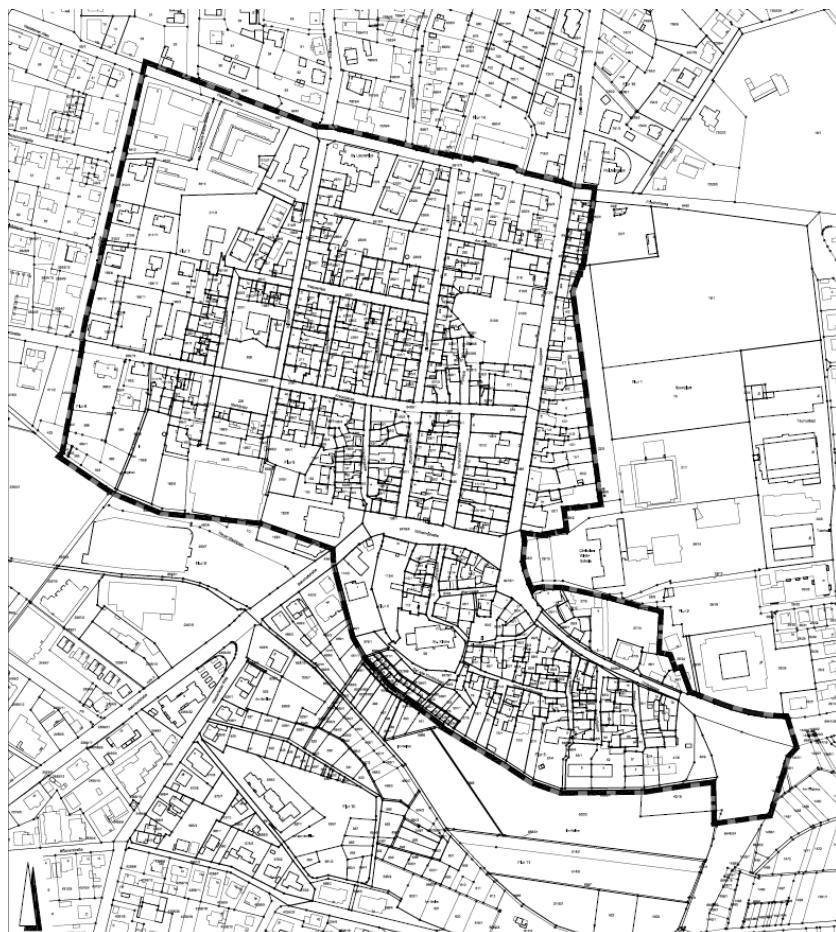


Abb. 1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, unmaßstäblich

2. Bestand

In dem Bereich sind viele verschiedene Nutzungen vertreten, darunter vor allem die Nutzung zum Wohnen, Gewerbe, Garten oder für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es sind jedoch auch weitere, untergeordnete Nutzungen im Geltungsbereich vorhanden.

Im nördlichen Bereich ist überwiegend die Wohnnutzung anzutreffen, untergeordnet werden dort jedoch mehrere Gebäude gewerblich genutzt, darunter verschiedene kleinere Dienstleistungsunternehmen und Nahversorgungsangebote. Es befindet sich dort zudem eine Kirche und mehrere Gebäude der öffentlichen Verwaltung. Ein ähnliches Bild lässt sich auch für den südlichen Bereich aufzeigen: die Wohnnutzung dominiert, doch auch hier befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungsformen, eine Kirche, das Rathaus und andere Gebäude der Verwaltung. Es befinden sich dort außerdem gärtnerisch genutzte Flächen. Dabei lassen sich zudem diverse Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie am Marktplatz, Kreuzgasse, Zitzergasse, Scheunengasse, Wilhelmstraße und Obergasse aufweisen. Im Gebäude Obergasse 26 befindet sich außerdem eine Spielhalle.

Das Plangebiet weist somit einen vielfältigen Bestand auf. Die Flächen sind sowohl verkehrlich als auch in Hinsicht auf Wasser- und Stromversorgung erschlossen.

Der Bestand in dem Gebiet schließt v.a. in nördlicher, östlicher und südwestlicher Richtung an die restliche Bebauungs- und Siedlungsstruktur der Stadt Usingen an. Auch hier lässt sich eine große Durchmischung der Nutzungen aufzeigen. In unmittelbarer Nähe befinden sich in südöstlicher und westlicher Richtung entlang des Stockheimer Bachs zwei große Freiflächen, welche zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Sanierungsgebiet „Kernstadt Usingen“ wurde im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ festgelegt. Auf dieser Grundlage wurde 2019 ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Kernstadt Usingen“ erarbeitet, das verschiedene Maßnahmen zur „Attraktivitätssteigerung der Innenstadt“ bündelt. Ein zentraler Baustein dabei ist das Themenfeld „Lebendige Innenstadt“. Ziel ist es, die Attraktivität der ortsansässigen Unternehmen zu stärken und gleichzeitig die Innenstadt als Wohn- und Aufenthaltsort weiter zu verbessern. Besonderes Augenmerk liegt auf der Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere auf wichtigen Plätzen wie dem Alten Marktplatz.

Die Innenstadt von Usingen befindet sich in einem Prozess, in dem die Analyse des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ganz klar sichtbare strukturelle und funktionale Defizite aufzeigt. Im Jahr 2018 waren allein im zentralen Versorgungsbereich 54 Ladenlokale leerstehend (vor allem in der Kreuzgasse, Zitzergasse und Obergasse). Diese Leerstände bilden kein isoliertes Phänomen, sondern sind Teil eines Trading-Down-Prozesses: unkontrolliert angesiedelte Vergnügungsstätten mit unprofessioneller Fassadengestaltung, unruhige Schaufenster und fehlende Gaststättenaußenflächen beeinträchtigen das Stadtbild massiv und schwächen die Attraktivität der Kernstadt.

Zugleich belegt das ISEK, dass eine lebendige Innenstadt nur mit einem ausgewogenen Branchenmix aus inhabergeführtem Fachhandel, Gastronomie, Kultur- und Dienstleistungsangeboten denkbar ist, denn Fußgänger und Gewerbetreibende erwarten hochwertige, bedarfsgerechte Versorgungsleistungen anstelle wechselhafter Glücksspielbetriebe. Die Innenstadt von Usingen punktet darüber hinaus mit dem Vorteil einer fußläufigen Nahversorgung, die durch städtebauliche Aufwertungen und eine klare räumliche Steuerung erhalten werden muss.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung greift diese Erkenntnisse auf und verbietet in den Mischgebieten künftig Vergnügungsstätten. Auf diese Weise wird ein rechtssicheres Instrument geschaffen, das die im ISEK formulierten Ziele (Stärkung des örtlichen Einzelhandels, Verbesserung des Stadtbilds und Erhöhung der Aufenthaltsqualität) konsequent unterstützt. Nur so kann die Innenstadt ihren Charakter als lebendiges, multifunktionales Zentrum mit hoher Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität bewahren und sich nachhaltig positiv weiterentwickeln.



In den bestehenden Bebauungsplänen des Sanierungsgebiets (S1 bis S5) sind teilweise Mischgebiete festgesetzt. Dort sind Vergnügungsstätten grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden. Dies wurde im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungspläne nicht getan und soll nun nachgeholt werden, um zukünftig eine rechtssichere Steuerungsmöglichkeit für Vergnügungsstätten zur Verfügung zu haben. Zu diesem Zweck wird ein neuer Bebauungsplan über die bestehenden Pläne gelegt, welcher Vergnügungsstätten in den jeweiligen Mischgebieten ausschließt. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unberührt. In festgesetzten Wohngebieten sind Vergnügungsstätten ohnehin nicht erlaubt.

Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich nicht möglich. Daher erfolgt der Ausschluss gezielt in den Bereichen der Bebauungspläne S1 bis S5, um die im städtebaulichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele nachhaltig zu unterstützen. Die vorhandene Spielhalle in der Obergasse 26 genießt dabei Bestandsschutz.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 getroffen werden, bzw. bereits bestehende Festsetzungen geändert werden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP2010)

Die ursprünglichen Bebauungspläne S1 bis S5 wurden allesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Stadt Usingen gilt der Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, welcher die Funktionen eines Regionalplans und die eines Flächennutzungsplans vereint.

Der rechtswirksame Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt als Siedlungsstruktur für die Fläche des Plangebietes verschiedene Nutzungen dar. Dazu gehören im Wesentlichen die Festlegungen von Wohnbauflächen (Bestand), Gemischte Baufläche (Bestand), Grünflächen und Landbewirtschaftung (vgl. Abbildung 2).

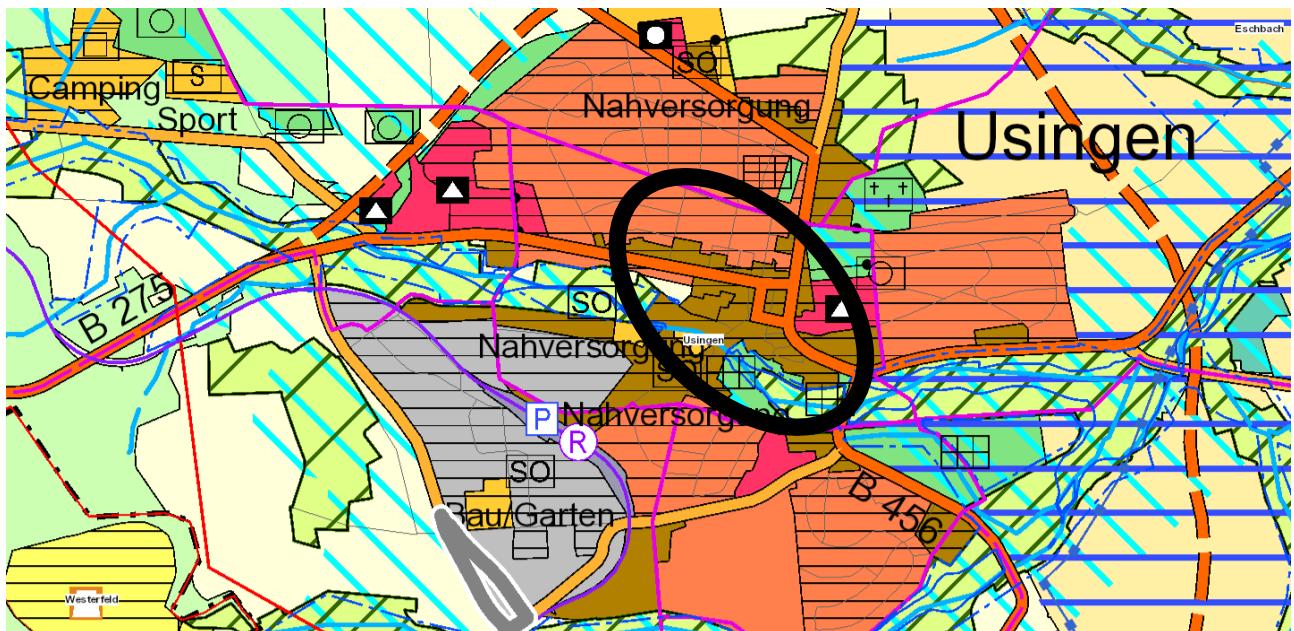


Abb. 2 Ausschnitt aus dem RegFNP 2010; Plangebiet schwarz umkreist; unmaßstäblich

Mit der Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit neuer Nutzungsformen in diesen Flächen, noch ein Umverlegen dieser Flächen begründet. Es sollen jedoch bestimmte Nutzungsformen auf den gemischten Bauflächen, welche ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht mehr zugelassen werden. Dies umfasst Vergnügungsstätte i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, welche gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit der Änderung der Bebauungspläne S1 bis S5 soll diese Nutzungsform ausgeschlossen werden.

Die geplante Änderung stimmt folglich mit den Darstellungen des RegFNP überein und widerspricht diesem nicht. Damit ist für diesen Bereich von einer Vereinbarkeit mit den dessen Vorgaben auszugehen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits mit einer Vielzahl an Bebauungsplänen überplant. Dies umfasst die folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Änderungen:

- Sanierungsgebiet S1 (Rechtskraft: 02.09.1991)
- Sanierungsgebiet S2 (Rechtskraft: 02.09.1991), sowie dessen 1. und 2. Änderung
- Sanierungsgebiet S3 (Rechtskraft 18.03.1991)
- Sanierungsgebiet S4 (Rechtskraft 18.03.1991)
- Sanierungsgebiet S5 (Rechtskraft: 18.03.1991), sowie dessen 1. Änderung (Rechtskraft: 22.09.1997)

Diese Bebauungspläne setzen verschiedene Nutzungsarten (Art der baulichen Nutzung) fest, darunter mehrere Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete (WB) und Mischgebiete (MI). Darüber hinaus erfolgen in den Bebauungsplänen S1 bis S5 nur teilweise Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen. Insofern diese Festsetzungen dazu getroffen werden, stellen sie Bebauungspläne i.S.d. § 30 (1) BauGB dar. Diejenigen Bebauungspläne, welche diese Voraussetzungen nicht erfüllen, stellen einfache Bebauungspläne i.S.d. § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich nach § 34 oder § 35 BauGB.

Beispielhaft ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S1“ in Abbildung 3 dargestellt.



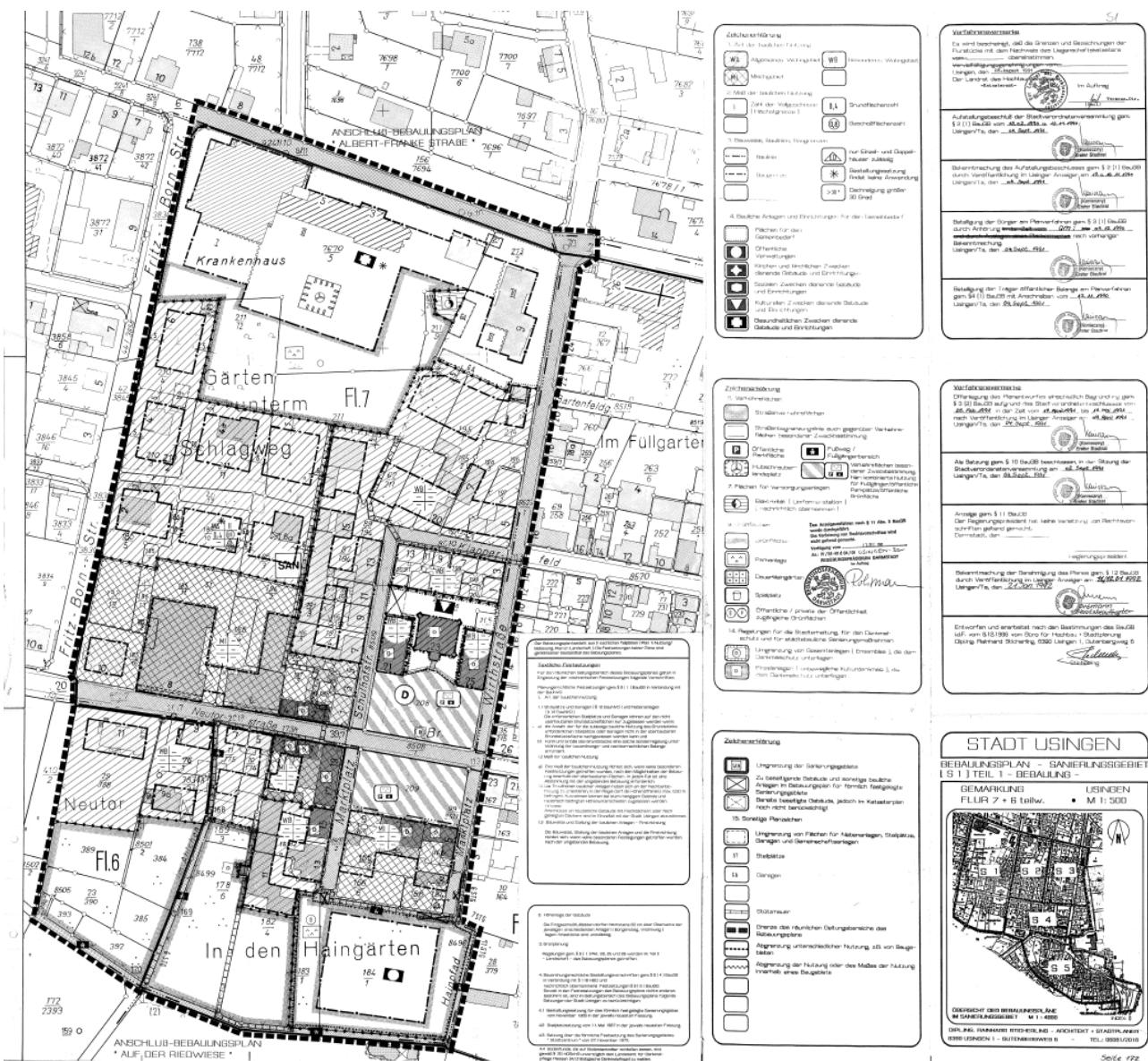


Abb. 3 Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S1“

Die zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Änderungen werden nicht verändert. Es wird lediglich die Art der Nutzung dahingehend konkretisiert, dass Vergnügungsstätte in den Mischgebieten ausgeschlossen werden. Die übrigen textlichen Festsetzungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

4.4 Informelle Planung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt eine informelle Planung in Form des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Usingen vor (Stand: Juni 2019).

Das ISEK für die Kernstadt Usingen ist ein umfassendes Planungsinstrument, das alle wesentlichen stadtentwicklungsrelevanten Themen in einem Dokument zusammenführt. Es gliedert sich in eine einleitende Darstellung von Ausgangslage, Herausforderungen und Förderprogramm, die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets, eine breit angelegte Analyse des Ist-Zustands sowie eine Leitbild- und Konzeptphase, in der die Ziele, Handlungsfelder und konkreten Maßnahmen formuliert werden. Darüber



Planungsbüro **Koch**

Änderung der Bebauungspläne „Sanierungsgebiet S1, S2, S3, S4 und S5“

hinaus wird im ISEK die Öffentlichkeitsbeteiligung, Umsetzung und Finanzierung, Monitoring und Fortschreibung behandelt.

In der Analysephase beleuchtet das ISEK alle maßgeblichen Bereiche: regionale Lage und Verkehrsanbindung, Natur- und Landschaftsraum mit Klimaschutz, historische Entwicklung und Denkmalpflege, Demografie und Wohnungsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Versorgung und Einzelhandel, soziale Infrastruktur, Kultur- und Freizeitangebote, Mobilität, städtisches Grün und Umwelt sowie eine SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken). Aufbauend darauf werden in der Leitbildphase fünf Leitlinien formuliert („historische Innenstadt stärken“, „Zusammenleben fördern“, „verkehrsverträgliche Mobilität“, „Umwelt- und Klimaschutz“ sowie „wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit“) und in einem räumlich-strategischen Rahmenkonzept verdichtet.

Ausgehend von diesen Leitlinien definiert das ISEK fünf Handlungsfelder (Attraktive Freiräume, Stadtverträgliche Mobilität, Lebendige Innenstadt, Klimagerechte Erneuerung und Begleitende Maßnahmen) und formuliert zu jedem Feld einen Katalog von rund 30 Einzelprojekten – von der Gehwegerneuerung über die Aufwertung des Schlossgartens und des Marktplatzes bis zu Dachbegrünungen, Denkmalsanierungen, Stadtteilmanagement oder Förderprogrammen für private Modernisierungsvorhaben. Das ISEK versteht sich als lebendiges Dokument: ein begleitender Beteiligungsprozess mit Lokalpartnerschaft, Workshops, Fachgruppen und Bürgerbefragungen sorgt für Akzeptanz und Rückkopplung. Mit Umsetzung, Finanzierung, Monitoring und Fortschreibung liefert das ISEK schließlich einen Fahrplan, mit dem die Kernstadt Usingen stufenweise revitalisiert, gestärkt und zukunftsfähig gemacht wird.

Mit der vorliegenden Änderung der betroffenen Bebauungspläne sollen diese Ziele unterstützt und die Kernstadt als lebendige Innenstadt vorangetrieben werden.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Röllbachtal bei Usingen“ (1434020) in einer Entfernung von ca. 1.300 m in südöstlicher Richtung. In knapp 1.300 m in nordöstlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ (5617-303). In einer Umgebung von 2 km lassen sich keine weiteren naturschutzrechtlich festgesetzten Gebiete aufweisen. Es werden mit der Planung keine Vorhaben, Eingriffe und Handlungen begründet, die einem besonderen Schutzzweck entgegenstehen oder diese Schutzgebiete verändern oder beeinträchtigen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I-V Usatal, Usingen (434-048). Die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes liegt in etwa 1.600 m Entfernung zum Plangebiet. Die Schutzgebietsverordnung vom 19.08.1991 (StAnz. 33/1991, S. 1952) ist zu beachten.

Heilquellschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Stockheimer Bach (2484814), der in geringer Entfernung entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft. Etwa im Bereich der Kreuzung der Frankfurter Straße (B456) und der Nauheimer Straße (B275) ist eine sehr kleine Fläche (ungefähr 175 m²) als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.



Dieser Bereich ist ohnehin nicht überbaubar, da er im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S5“ als Fußweg festgelegt ist.

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Usingen. Durch das Plangebiet verlaufen mehrere überörtliche Straßen, darunter die B275 (Neutorstraße/Nauheimer Straße) und B456 (Obergasse/Weilburger Straße).

Durch die Planung wird kein höheres Verkehrsaufkommen generiert, da das Plangebiet bereits erschlossen ist und verschiedenen Nutzungen unterliegt. Es werden lediglich Vergnügungsstätten als Nutzungsform in den Mischgebieten ausgeschlossen. Ein Neubau von Wohngebäuden oder gewerblich genutzten Gebäuden ist nicht vorgesehen, sodass auch kein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Misch- und Wohngebiete an. Die Vorbelastung ist daher in diesen Bereichen durch Publikumsverkehr bereits gegeben. Im Plangebiet selbst gibt es bereits Durchgangsverkehr, da die Fläche im Stadtkern liegt. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der mangelnden Veränderung kein (zusätzlicher) Lärm außerhalb der zulässigen Grenzwerte und des bereits vorhandenen Lärms verursacht wird.

Insgesamt wird daher von keinen Problemen für den Bereich Immissionsschutz ausgegangen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich im Plangebiet mehrere Dutzende denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturndenkmäler. Mit diesen ist nach einschlägigen Denkmalschutzrecht zu verfahren. Mit der vorliegenden Planänderung wird kein Eingriff in diese Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler begründet.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Im Plangebiet befinden sich einige Altlastenverdachtsflächen. Der Altlastenverdacht konnte bisher jedoch auf keiner Fläche bestätigt werden. Es handelt sich hierbei um Liegenschaften, auf denen ehemals Handwerksbetriebe (Schlosserei, Malerbetrieb, etc.) betrieben wurden, wodurch eine Belastung jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann.



Folgende Grundstücke im Geltungsbereich sind der Stadt Usingen (Gemarkung Usingen) als Altlastverdachtsflächen bekannt:

| Flur | Flurstück (Zähler) | Flurstück (Nenner) |
|------|--------------------|--------------------|
| 1 | 8 | 1 |
| 1 | 8 | 2 |
| 2 | 38 | 1 |
| 3 | 53 | 1 |
| 3 | 88 | 6 |
| 4 | 92 | 4 |
| 4 | 106 | 1 |
| 5 | 115 | 2 |
| 5 | 119 | |
| 5 | 121 | 2 |
| 5 | 122 | 4 |
| 5 | 136 | 1 |
| 5 | 137 | |
| 5 | 145 | 4 |
| 7 | 185 | 11 |
| 7 | 186 | 4 |
| 7 | 186 | 2 |
| 7 | 195 | 4 |
| 7 | 207 | 1 |
| 8 | 79 | 297 |
| 8 | 224 | 1 |
| 8 | 247 | |
| 8 | 292 | 3 |
| 8 | 316 | |
| 8 | 303 | 1 |
| 8 | 310 | |

Bestätigte Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.



Kampfmittelvorbelastung

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine bestätigten Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

5. Planverfahren

Die vorliegende Änderung der Bebauungspläne erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens. Zum einen werden durch die dargelegten Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Festsetzungen der Bebauungspläne in den Sanierungsgebieten S1 bis S5 werden dementsprechend konkretisiert, dass in den Mischgebieten keine Vergnügungsstätte zugelassen sind.

Zum anderen wird durch die vorliegende Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Insofern findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Gemäß § 13 (2) kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden. Stattdessen kann der betroffenen Öffentlichkeit, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Alternativ kann auch die Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) durchgeführt werden.

Außerdem wird gemäß § 13 (3) BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen. § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 29.09.2025 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.202x.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 02.02.2026 bis 06.03.2026, Bekanntgemacht: xx.xx.202x.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB vom 02.02.2026 bis 06.03.2026.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.202x.



6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, der im Geltungsbereich der Bebauungspläne Sanierungsgebiet S1 bis S5 liegt, soll die Nutzung durch Vergnügungsstätte i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese können gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. In Verbindung mit § 1 (7) Nr. 3 BauNVO soll diese Nutzungsform jetzt jedoch vollständig ausgeschlossen werden.

Dadurch ist es möglich, einen rechtlichen Ausschluss von Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten zu gewährleisten. Dies entspricht dem innerstädtischen Entwicklungskonzept, in welchen Maßnahmen zur „Attraktivitätssteigerung der Innenstadt“ erarbeitet wurden. Auf diese Weise kann die Innenstadt als Wohn- und Aufenthaltsort qualitativ aufgewertet und die Attraktivität gesteigert werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne (und dessen Änderungen) für die Sanierungsgebiete S1 bis S5 (vgl. Auflistung der Bebauungspläne in Kapitel 4.3) bleiben unberührt.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits vollständig erschlossen. Dies umfasst den allgemeinen PKW-Verkehr, den ruhenden Verkehr, Fußwege sowie den Anschluss an den ÖPNV. Im Plangebiet selbst liegen die Haltestellen „Alter Marktplatz“, „Schloßplatz“ und „Fritz-Born-Straße“. Von der Haltestelle „Alter Marktplatz“ fahren die Buslinien 59, 61, 62, 63, 65, 80 und 82. Über die Linien 62 und 63 ist so z. B. der Anschluss an den Usinger Bahnhof und somit mit der RB 15 auch an den überörtlichen ÖPNV gewährleistet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bundesstraßen B275 und B456 ausreichend leistungsfähig sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung kein höheres Verkehrsaufkommen erzeugt wird. Es werden lediglich Vergnügungsstätten als Nutzungsform in den Mischgebieten ausgeschlossen. Ein Neubau von zusätzlichen Wohngebäuden oder gewerblich genutzten Gebäuden ist nicht vorgesehen, sodass auch kein erhöhtes Verkehrsaufkommen generiert wird.

7.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Es wird nicht davon ausgegangen, dass eine weitere Erschließung erforderlich ist.

7.3 Brandschutz

Die Löschwassermenge (96 m³/h) ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m von Gebäuden entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Gegebenenfalls sind notwendige Maßnahmen bezüglich des Brandschutzes für neue Gebäude im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Stadt Usingen hat in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann. Die Löschwassermenge muss für die Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme einzubeziehen.



Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind u.a. so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen.

8. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 19,86 ha. In den jeweiligen Bebauungsplänen werden dabei u.a. Allgemeine und Besondere Wohngebiete sowie Mischgebiete festgelegt.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich entweder im öffentlichen oder privaten Besitz.

Usingen/Aßlar, 19.12.2025

Christian Koch

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: *P. Moll*



Planungsbüro **Koch**

Änderung der Bebauungspläne „Sanierungsgebiet S1, S2, S3, S4 und S5“