



Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

**Begründung**  
**zum**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“**

**Vorentwurf**

Planstand: 01.11.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	4
1.4	Ziele der Raumordnung .....	5
1.5	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.6	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
3.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	15
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>15</b>
4.1	Dachgestaltung .....	15
4.2	Werbeanlagen.....	15
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	16
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>16</b>
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	16
6.2	Eingriffsregelung .....	17
6.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise .....	17
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen.....</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Erschließung und Durchführungsvertrag .....</b>	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>22</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

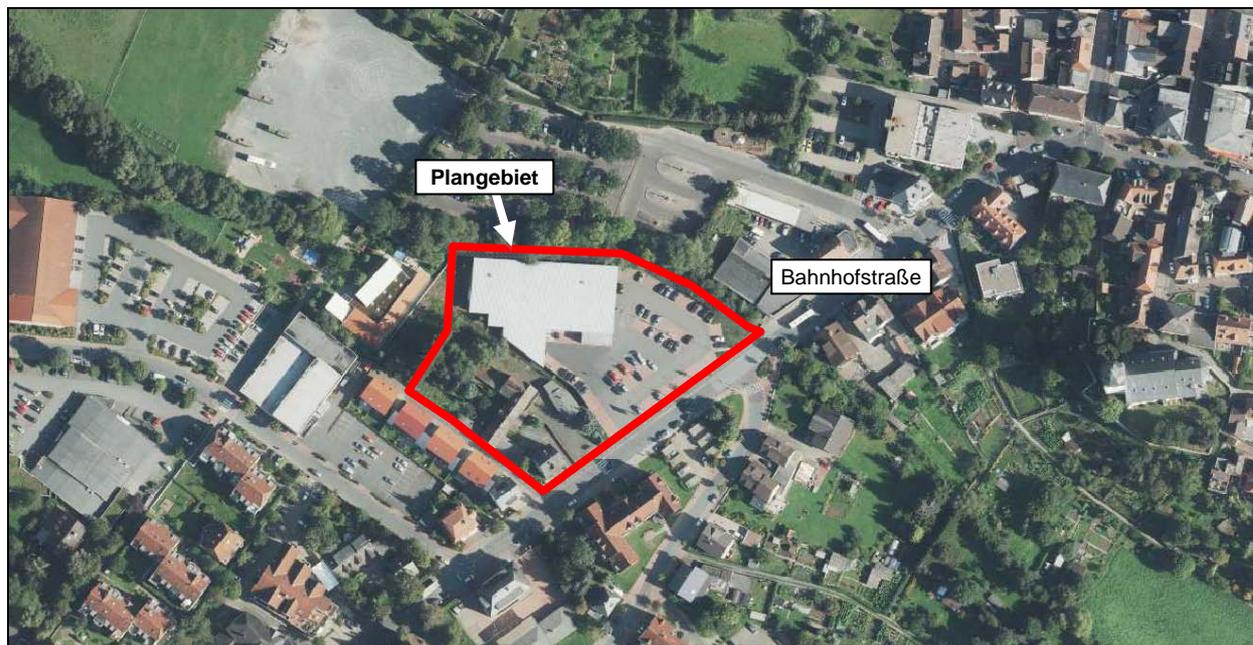


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit einer Übernahme der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes, die nach Maßgabe der aktuellen betrieblichen Konzeption und der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die konkrete Vorhabensplanung angepasst werden. Hierbei wird auch die Novellierung des Hessischen Wassergesetzes (HWG) von 2018 berücksichtigt und ein entsprechender Gewässerrandstreifen entlang des Stockheimer Baches bauleitplanerisch gesichert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 33, die Flurstücke 2356/13, 2356/14 und 2357/5. Der Geltungsbereich 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 m<sup>2</sup>). Hiervon entfallen auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel 7.618 m<sup>2</sup> und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 649 m<sup>2</sup>.

**Bahnhofstraße und Zufahrt Lebensmittelmarkt**



**Südwestlicher Bereich des Plangebietes**



Eigene Aufnahmen (01/2014 und 09/2017)

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und umfasst neben dem bestehenden Verkaufsbau- und der zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen, die im Zuge der weiteren Planung zurückgebaut bzw. neugeordnet 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> festgesetzt; das konkret geplante Verkaufsgebäude umfasst eine Verkaufsfläche von zunächst rd. 1.400 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 1.4.1* 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, Beeinträchtungsverbot 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.

### **Beeinträchtungsverbot**

Das Beeinträchtungsverbot 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. Mithin wird im Zuge des geplanten Vorhabens auch das Beeinträchtungsverbot 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.*

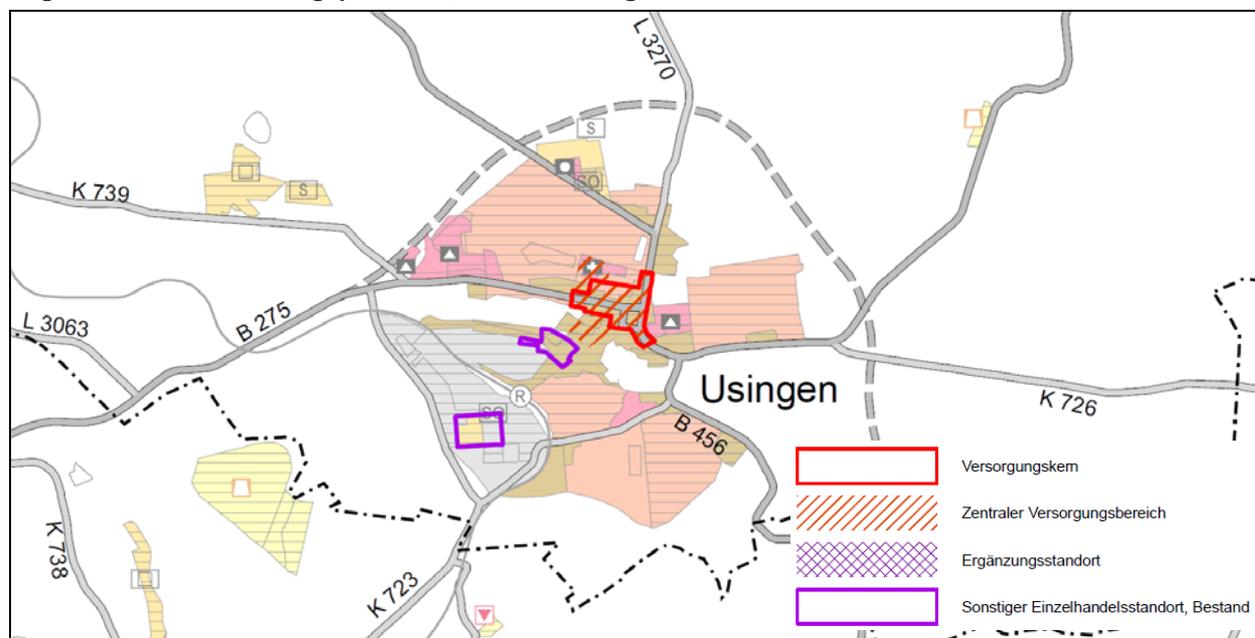
Der vorliegende Standort ist verkehrlich gut zu erreichen und in das Wegenetz der ansässigen Bevölkerung eingebunden. Der Standort ist sowohl baulich als auch funktional in das Siedlungsgefüge der Kernstadt Usingen eingebunden und aufgrund der unmittelbar angrenzenden sowie auch im näheren Umfeld vorhandenen 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**



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche (Bestand)* sowie *Zentraler Versorgungsbereich* dar.

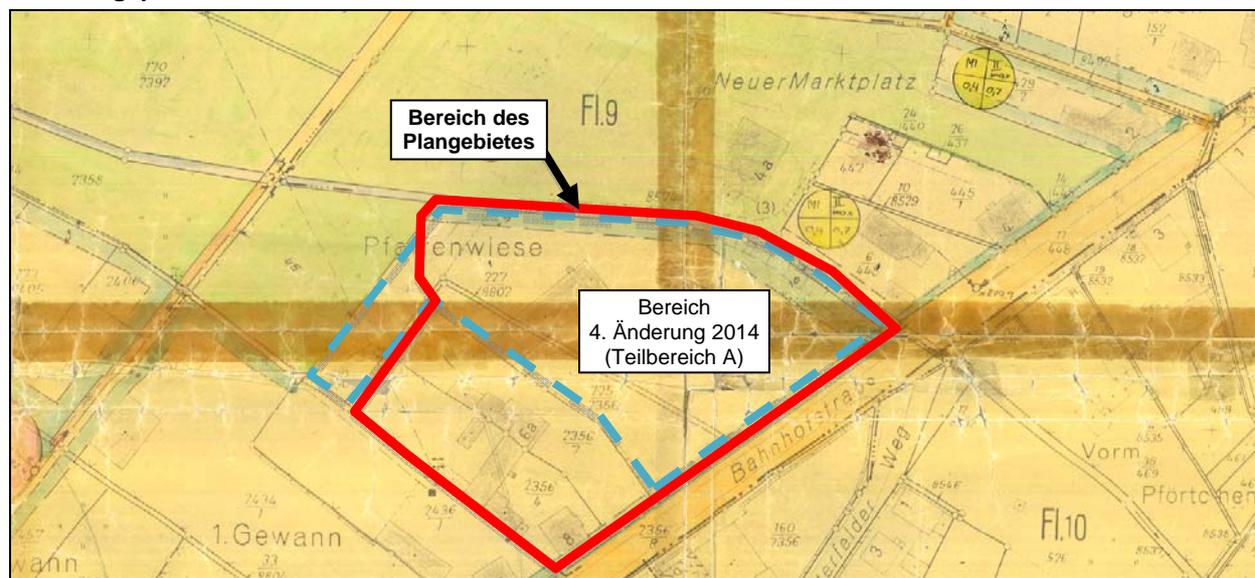
Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Obere Landesplanungsbehörde, wurde in der Stellungnahme vom 21.05.2014 zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die 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.

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurde in der Stellungnahme vom 09.04.2014 zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel auch als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann, da gemäß Kapitel 3.4.3 des Regionalen Flächennutzungsplanes Bebauungspläne, die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in Gemischten Bauflächen als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und den Grundzügen der Planung entsprechen.

## 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 BauNVO<sub>1962</sub> festsetzt.

### Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ von 1964

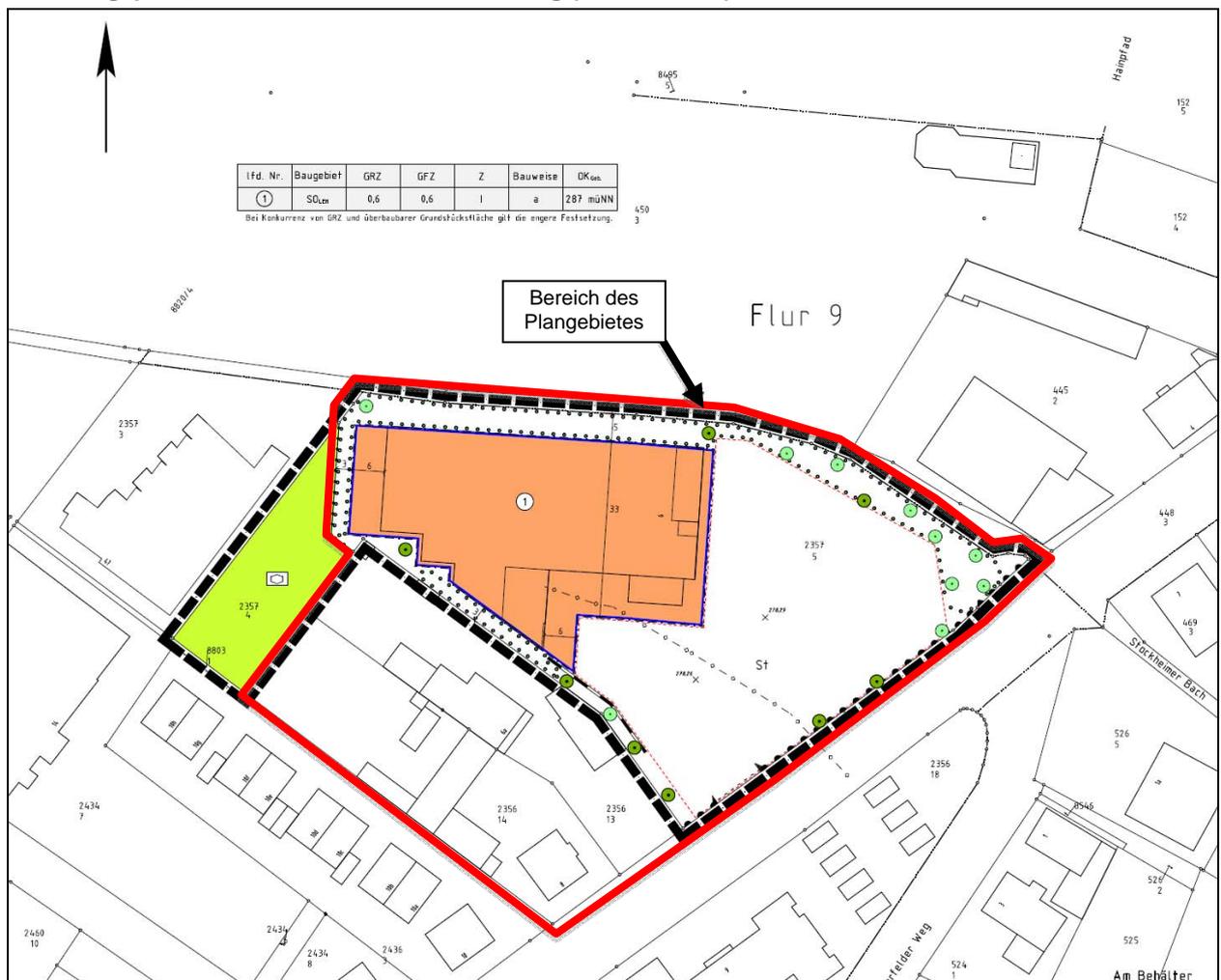


Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1980 erneut in Kraft gesetzt, sodass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Anwendung der Regelungen der BauNVO<sub>1977</sub> großflächige Einzelhandelsvorhaben im festgesetzten Mischgebiet unzulässig wären, da die damalige Regelvermutungsgrenze von 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Einzelhandelsvorhaben überschritten wird. Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke 2356/13 und 2356/14 erneut teilräumlich 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 m<sup>2</sup> 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 geordnet, 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.

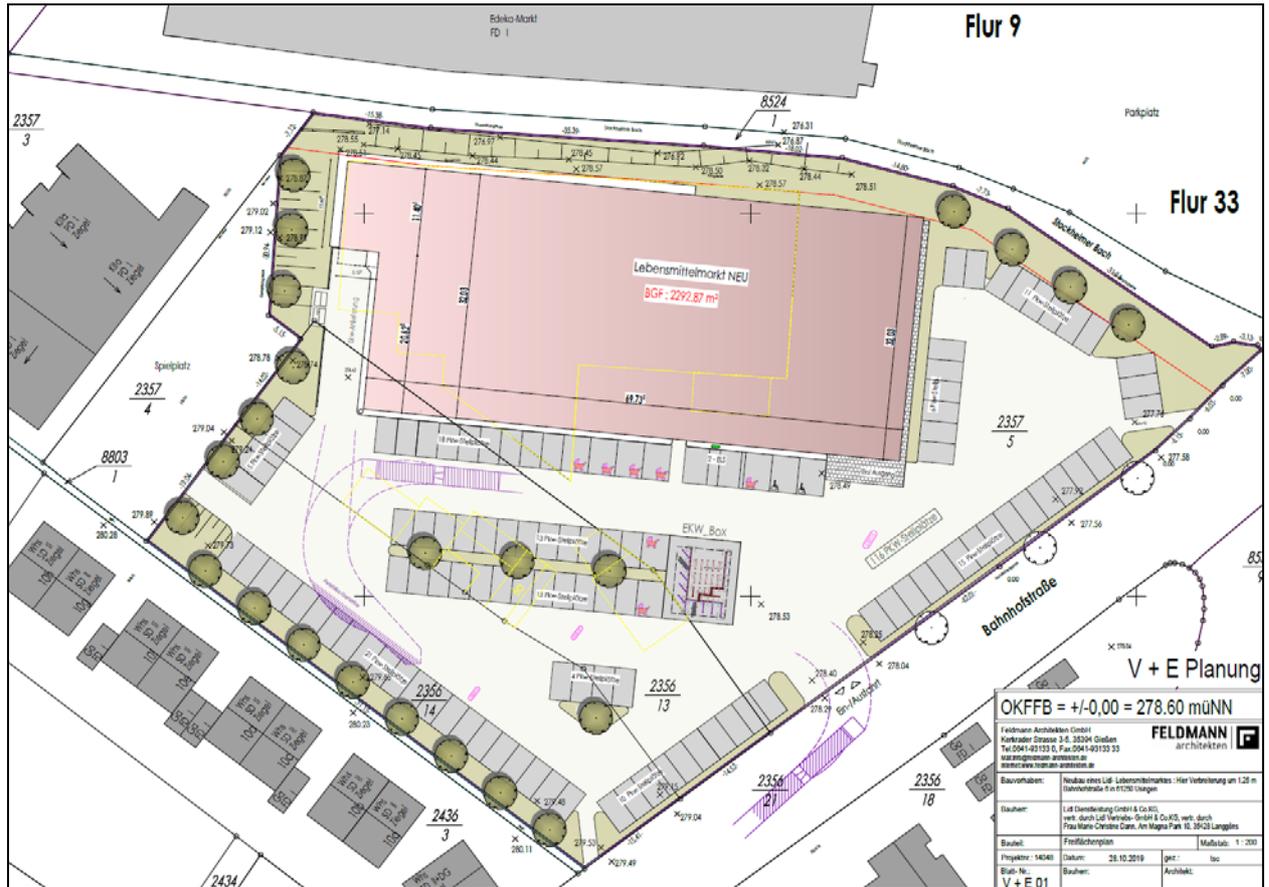
### **1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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 insbesondere 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsbauwerkes ergeben hat. Vorgesehen ist der vollständige Neubau des Verkaufsbauwerkes mit einer Gesamtverkaufsfläche von zunächst rd. 1.400 m<sup>2</sup>. Das bestehende Gebäude wird zurückgebaut und in leicht veränderter Lage, aber an grundsätzlich gleicher Stelle neu errichtet. Zudem werden unter Einbezug der Flurstücke 2356/13 und 2356/14, die gegenwärtig brachliegen und nach Aufgabe der vormaligen Nutzung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, die Stellplatz- und Freiflächen nach Süden erweitert. Die bestehende Zufahrt zu den Kundenparkplätzen ausgehend von der Bahnhofstraße bleibt im Bestand unverändert. Die Andienung erfolgt künftig an der Westseite des geplanten Gebäudes.

**Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)**



Quelle: Feldmann Architekten GmbH, 35394 Gießen, Stand: 28.10.2019

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

**Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten Westen und Osten)**



Quelle: Feldmann Architekten GmbH, 35394 Gießen, Stand: 28.10.2019

Ausschnitt ohne Maßstab

Vorgreiflich des Bauleitplanverfahrens wurden zwei Planungsvarianten diskutiert, die sich im Wesentlichen durch die Gebäudestellung und die Anordnung der Stellplatz- und Freiflächen unterscheiden. Bei der Variante 1 wurde der jetzige Standort des Verkaufsbauwerkes beibehalten, das Gebäude nach Süden und Osten in Richtung der Bahnhofstraße vergrößert und die Stellplatzanlage zwischen dem Verkaufsbauwerk und der Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes verortet. Bei der Variante 2 wurde das Verkaufsbauwerk hingegen in der Flucht der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung angeordnet, während sich die Stellplatzanlage zum Stockheimer Bach hin orientiert.

**Variante 1****Variante 2**

Quelle: Feldmann Architekten GmbH, 35394 Gießen

Die Planungsvarianten wurden vorab immissionsschutzrechtlich geprüft und daraufhin den unmittelbaren Anwohnern in einer Informationsveranstaltung am 18.09.2017 vorgestellt. Hier bestand Gelegenheit zur Diskussion insbesondere der städtebaulichen und immissionsschutzfachlichen Vor- und Nachteile der beiden Planungsvarianten sowie des geplanten Vorhabens insgesamt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben entspricht dabei der Variante 1, die seitens der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 09.04.2018 als Vorzugsvariante beschlossen wurde.

### 3 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ aufgenommen worden.

### 3.1 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 innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig ist. 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. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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.

### 3.2 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 die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen. Hingegen wurde von der Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse abgesehen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht und die Höhenentwicklung durch die entsprechenden Festsetzungen bereits hinreichend gesteuert werden kann.

#### Grundflächenzahl

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 vorhabenbezogene 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**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. 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.

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.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt demnach ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 287,00 m ü.NN**. Das Höhenniveau des Kundenparkplatzes beträgt rd. 278,50 m ü.NN und die Höhenlage der Bahnhofstraße rd. 277,60 m ü.NN, sodass die maximal zulässige Gebäudehöhe bei rd. 9 m liegt. Die maximal zulässige Höhe entspricht den Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass im Sondergebiet die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der konkreten Vorhabensplanung. 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt diesbezüglich zur Klarstellung fest, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### **3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt 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 fest und berücksichtigt somit die seit der Novellierung des Hessischen Wassergesetzes (HWG) 2018 geltende Pflicht zur Einhaltung eines Gewässerrandstreifens auch im Innenbereich.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Gewässerrandstreifen** sind die vorhandenen standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und als Ufergehölz zu erhalten. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig. Jedoch wird bestimmt, dass die Errichtung von Wegen zulässig ist, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden und eine Breite von maximal 2,0 m nicht überschreiten. Dies betrifft vorliegend die Möglichkeit zur Schaffung einer Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem nördlich des Stockheimer Baches gelegenen Fachmarktzentrums sowie die erforderliche Anlage eines als Schotterterrassen ausgebildeten Rettungsweges mit rd. 2 m Breite im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das geplante Gebäude.

### **3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszonen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen und einer geschlossenen Laubstrauchhecke auf dem Baugrundstück. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtoökologischer Sicht ein entsprechendes Maß an begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### **4.1 Dachgestaltung**

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 Dachform und Dachneigung und bestimmt, dass entsprechend der Vorhabensplanung ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind.

### **4.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Die stadträumliche Präsenz des innerstädtischen Standortes sowie die Lage unmittelbar an der Bahnhofstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur soweit zuzulassen, sofern sie sich entsprechend unterordnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher entsprechend den Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ fest, dass Werbeanlagen am Gebäude die Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen, Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern unzulässig sind und die maximale Höhe von Werbefahnen und Werbepylonen 8,0 m über der Oberkante der Stellplatzanlage beträgt.

#### **4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im Betriebsgebäude vorzusehen oder außerhalb des Betriebsgebäudes gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

### **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Kernstadt 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 vorhandene Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ist augenscheinlich ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz grundsätzlich kein Handlungsbedarf besteht. Die Zufahrt zum Kindergartenfreigelände kann auch künftig über den Kundenparkplatz erfolgen; entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### **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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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 zu berücksichtigen.

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

## 6.2 Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. 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 Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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 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 Geräuschanteile 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 an allen relevanten Immissionsorten der zulässige Tages-Richtwert nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) für Mischgebiet von 60 dB(A) durch die Geräuschvorgänge vom Lidl-Markt um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des Lidl-Marktes übersteigen den maßgebenden Tages-Richtwert um bis zu 26 dB(A), 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, wurde seitens des Gutachters als Schallschutzmaßnahme empfohlen, dass zur Reduzierung der „Klappergeräusche“ beim Schieben der Einkaufswagen die Fahrwege des Parkplatzes des Lidl-Marktes mit glattem Asphalt zu befestigen sind und dass der Lidl-Markt in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht angedient werden darf, da durch einen Lkw-Bremsimpuls bzw. durch einen Verladeimpuls der zulässige Nacht-Richtwert nach TA Lärm kurzzeitig unzulässig um mehr als 20 dB(A) überschritten werden kann. Ferner wurde seitens des Gutachters dargestellt, dass der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiet in Höhe von tagsüber 64 dB(A) durch die Kfz-Geräusche des neuen Lidl-Marktes auf öffentlichen Straßen an einem Wohnhaus in 10 m Abstand zur Mittelachse der Straße um mindestens 9 dB(A) unterschritten wird und damit nach TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich sind. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigefügte Immissionsgutachten verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit glattem Asphalt zu befestigen sind. Im Übrigen wird auf das dem Bebauungsplan nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verwiesen, im Rahmen dessen gegebenenfalls weitergehende handlungsbezogene Auflagen und Bestimmungen vorgesehen werden können, die mangels Rechtsgrundlage auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können.

## **8 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. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung festgelegt und im Bauleitplanverfahren entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes berücksichtigt.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

### **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll 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.*

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

#### **Trinkwasserschutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

#### **Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bachparzelle des Stockheimer Baches wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Entlang der Wasserflächen des Stockheimer Baches erstreckt sich jedoch der 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt 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 fest und berücksichtigt somit die seit der Novellierung des Hessischen Wassergesetzes 2018 geltende Pflicht zur Einhaltung eines Gewässerrandstreifens auch im Innenbereich.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

#### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bereich des Plangebietes weist 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 künftig zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **10 Altlasten und Bodenbelastungen**

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

## **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 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wurde in der Stellungnahme vom 14.05.2014 zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits ein Hausanschluss befindet, dessen Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Sollte die Fläche überbaut werden, ist der **Gashausanschluss** anzupassen und muss gegebenenfalls verlegt werden. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.

Seitens der Syna GmbH wurde in der Stellungnahme vom 10.04.2014 zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ auf die im Plangebiet vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die **Stromversorgung** zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden.

Seitens der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wurde in der Stellungnahme vom 01.04.2014 zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Versorgungsanlagen** der Unitymedia befinden. Um die Beachtung der Kabelschutzanweisung wird gebeten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, wurde zudem um Kontaktaufnahme gebeten.

Aus Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** wurde in der Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder des Plangebietes vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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, wurde darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### 13 Bodenordnung

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

### 14 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. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

### 15 Kosten

Der Stadt Usingen entstehen aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Planungskosten sowie die Kosten für die Umsetzung der geplanten Vorhaben werden vom Vorhabenträger übernommen.

### 16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: \_\_. \_\_. \_\_\_\_ – \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Frist: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

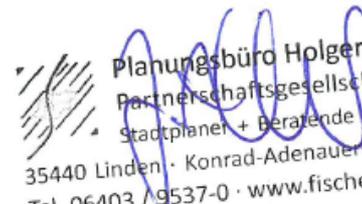
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_. \_\_. \_\_\_\_ – \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Frist: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 01.11.2019
- Gutachten Nr. T 749 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den Neubau des Lidl-Marktes in der Bahnhofstraße 6 in 61250 Usingen, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 29.05.2018
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan, Schnitte und Ansichten)

  
Planungsbüro Holger Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16  
Tel. 06403 / 9537-0 · [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)