



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Kernstadt Usingen“

Dokumentation



ISEK



# IMPRESSUM

## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT „KERNSTADT USINGEN“

ERSTELLT VON

**werk-plan**

Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. Michael Heger

Eisenbahnstraße 68

67655 Kaiserslautern

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

**werk-plan**

IN ARBEITSGEMEINSCHAFT MIT

**KOBRA**-Beratungszentrum

Beratungszentrum Landau

Am Gutleuthaus 19

76829 Landau i.d.Pfalz



IM AUFTRAG DER

Stadt Usingen

Der Magistrat

Wilhelmstraße 1

61250 Usingen



GEFÖRDERT DURCH

Städtebauförderung

von Bund, Ländern und Gemeinden



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



BEARBEITUNGSSTAND

Juni 2019

ERGÄNZENDE ANMERKUNG

Berufsbezeichnungen, Gruppenzugehörigkeiten und ähnliche Begriffe stehen der sprachlichen Einfachheit halber für Frauen und Männer gleichermaßen. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.



# INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>6</b>
1.1	Herausforderungen der Stadtentwicklung .....	7
1.2	Ausgangslage und Zielsetzung .....	8
1.3	Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ .....	10
1.4	Zusammenfassung .....	11
<b>2</b>	<b>FÖRDERGEBIET</b> .....	<b>14</b>
2.1	Abgrenzung des Fördergebiets .....	15
2.2	Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumentarien .....	16
2.2.1	Das klassische oder umfassende Sanierungsverfahren .....	16
2.2.2	Das vereinfachte Sanierungsverfahren .....	16
2.2.3	Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 144 BauGB.....	17
2.2.4	Vorkaufsrecht der Stadt .....	17
<b>3</b>	<b>ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>18</b>
<b>GESAMTSTADT</b>		
3.1	Regionale Lage und verkehrliche Anbindung.....	19
3.2	Natur, Landschaft und Klimaschutz .....	21
3.2.1	Natur und Landschaft .....	21
3.2.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	21
3.3	Historische Stadtentwicklung.....	22
3.4	Demografische Entwicklung .....	25
3.4.1	Bevölkerungsentwicklung in Usingen .....	25
3.4.2	Bevölkerungsprognose bis 2030.....	27
3.4.3	Entwicklung der Altersstruktur .....	27
3.5	Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung.....	28
3.5.1	Wohnungsbestand.....	28
3.5.2	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen .....	28
3.5.3	Prognose zum Wohnraumbedarf .....	29
3.6	Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung .....	30
3.6.1	Beschäftigungsstruktur.....	30

3.6.2	Gewerbeflächen und Einzelhandelsstandorte.....	30
<b>3.7</b>	<b>Freizeit, Sport, Tourismus und Kultur .....</b>	<b>31</b>

## FÖRDERGEBIET

<b>3.8</b>	<b>Städtebau und Denkmalschutz.....</b>	<b>32</b>
3.8.1	Stadtbild und Stadtgestalt .....	32
3.8.2	Denkmalpflegerische Interessen .....	38
3.8.3	Gebäudezustand.....	39
3.8.4	Bürgermeinungen zum Thema „Städtebau und Denkmalschutz“ .....	43
<b>3.9</b>	<b>Wirtschaft und Versorgung .....</b>	<b>44</b>
3.9.1	Nutzungsstruktur .....	44
3.9.2	Einzelhandel und Nahversorgung .....	45
3.9.3	Gastronomie .....	46
3.9.4	Leerstandssituation und Funktionsverlust .....	46
3.9.5	Bürgermeinungen zum Thema „Wirtschaft und Versorgung“ .....	47
<b>3.10</b>	<b>Bildung, Soziale Infrastruktur und Kultur .....</b>	<b>48</b>
3.10.1	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und Angebote .....	49
3.10.2	Vereinsleben.....	49
3.10.3	Senioreneinrichtungen und Angebote .....	49
3.10.4	Kulturelle Einrichtungen und Angebote .....	50
3.10.5	Bürgermeinungen zum Thema „Bildung, Soziale Infrastruktur und Kultur“ .....	50
<b>3.11</b>	<b>Verkehr und Mobilität .....</b>	<b>51</b>
3.11.1	Fließender Verkehr .....	51
3.11.2	Ruhender Verkehr .....	53
3.11.3	Öffentlicher Verkehr .....	54
3.11.4	Rad- und Fußverkehr .....	55
3.11.5	Bürgermeinungen zum Thema „Verkehr und Mobilität“ .....	57
<b>3.12</b>	<b>Stadtgrün, Umwelt und Klimaschutz .....</b>	<b>58</b>
3.12.1	Grüne und blaue Infrastruktur .....	58
3.12.2	Umwelt und Klimaschutz .....	60
3.12.3	Bürgermeinungen zum Thema „Stadtgrün, Umwelt und Klimaschutz“ .....	61
<b>3.13</b>	<b>Zusammenfassende SWOT-Analyse .....</b>	<b>62</b>

<b>4</b>	<b>LEITBILDENTWICKLUNG .....</b>	<b>70</b>
4.1	<b>Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung .....</b>	<b>71</b>
4.2	<b>Städtebauliches Rahmenkonzept mit Entwicklungszielen .....</b>	<b>73</b>
	Handlungsfeld A   Attraktiver öffentlicher Raum .....	74
	Handlungsfeld B   Stadtverträgliche Mobilität .....	74
	Handlungsfeld C   Lebendige Innenstadt.....	74
	Handlungsfeld E   Klimagerechte Erneuerung.....	74
<b>5</b>	<b>HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN .....</b>	<b>76</b>
5.1	<b>Maßnahmenkonzept.....</b>	<b>77</b>
5.2	<b>Attraktiver öffentlicher Raum.....</b>	<b>78</b>
5.3	<b>Stadtverträgliche Mobilität.....</b>	<b>80</b>
5.4	<b>Lebendige Innenstadt .....</b>	<b>82</b>
5.5	<b>Klimagerechte Erneuerung .....</b>	<b>84</b>
<b>6</b>	<b>BETEILIGUNG UND UMSETZUNG .....</b>	<b>86</b>
6.1	<b>Öffentlichkeitsbeteiligung.....</b>	<b>87</b>
6.1.1	Lenkungsgruppe / Lokale Partnerschaft.....	87
6.1.2	Bürgerveranstaltungen.....	87
6.1.3	Fachgruppensitzungen .....	88
6.1.4	Kinder- und Jugendbeteiligung.....	88
6.2	<b>Ergebnisse aus der Befragung der Eigentümer .....</b>	<b>89</b>
6.2.1	Gebäudealter.....	90
6.2.2	Bewirtschaftungssituation und Nutzung der Gebäude .....	90
6.2.3	Private Stellplatzsituation.....	91
6.2.4	Bewertung des Gebäudezustands und durchgeführte Renovierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen .....	91
6.2.5	Interesse an Sanierungsmaßnahmen und Bezuschussung.....	92
6.2.6	Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in der Kernstadt .....	93
6.2.7	Aufgaben der Sanierung .....	93
6.2.8	Zusammenfassende Bewertung .....	94
6.3	<b>Fortführung der Beteiligung am Umsetzungsprozess .....</b>	<b>95</b>
6.4	<b>Monitoring und Evaluation .....</b>	<b>95</b>

6.5	<b>Fortschreibung</b> .....	95
7	PROJEKTÜBERSICHT .....	96
8	FINANZIERUNGSPLAN .....	202
9	ANLAGEN .....	206

# 1 EINLEITUNG

HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

FÖRDERPROGRAMM „STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ“

ZUSAMMENFASSUNG

## 1.1 HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

Städte und Gemeinden unterliegen in all ihren Bestandteilen einem ständigen Wandel und Entwicklungsprozess. Neben internen Veränderungen wirken ständig überörtliche externe Einflüsse und Rahmenbedingungen auf die Kommunen und ihre einzelnen Lebens- und Arbeitsbereiche ein.

Die Buchfinkenstadt Usingen kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, die noch immer in der Kernstadt präsent ist. Prägend sind vor allem der barocke Stadtgrundriss der Innenstadt sowie bedeutende Baudenkmäler wie Schloss, Prinz August Palais, Hugenottenkirche oder Rathaus.

Usingen stellt sich heute als ein beliebter und moderner Wohnstandort dar. So weist die Stadt in allen relevanten Bereichen des kommunalen Lebens eine Vielzahl an Gunstfaktoren auf.

Die attraktive landschaftliche Umgebung ist als Herausstellungsmerkmal der Stadt Usingen hervorzuheben. Die vielfältige Landschaft mit seinen Wiesen und Wäldern, eingebettet im Mittelgebirge Taunus, sowie die großzügigen innerörtlichen Freiflächen Schlossgarten und Stockheimer Talauen, bieten viel Raum für Freizeit und Erholung für die in der Stadt lebenden Menschen. Verschiedene Lebensräume greifen hier ineinander und bieten für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten ein Zuhause.

Auch durch die Nähe zum Oberzentrum Frankfurt am Main kann Usingen wesentlich von den positiven Auswirkungen des Standorts Frankfurt profitieren. Ferner ist die Nähe zu den wachstumsstarken Metropolregionen Frankfurt / Rhein-Main und Rhein-Neckar sowie zu den Bundesländern Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Bayern durch gute verkehrliche Verbindungen zu betonen.

Dank der zentralen Lage und einer breit gefächerten Handels- und Versorgungsinfrastruktur hat sich die Stadt zu einem Mittelzentrum in der Region entwickelt. Obwohl die Wohnfunktion in Usingen eine bedeutende Rolle einnimmt, verfügt die Stadt über zahlreiche soziale und bildungsbezogene Infrastruktureinrichtungen für alle Generationen.

Trotz der Fülle an Standortqualitäten wird sich auch Usingen auf Veränderungen und zukünftige Herausforderungen in ihren kommunalen Bereichen einstellen müssen.

Die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung, wie der demografische Wandel oder der ökonomische Strukturwandel, die Digitalisierung, das Mobilitätsverhalten und die damit verbundenen Folgen sowie die steigende Bedeutung des Klimawandels und des Ressourcenschutzes sind komplex und nicht mehr durch sektorale Lösungsansätze zu meistern. Ferner sind diese Aufgabenstellungen auch nicht mehr auf lokaler Betrachtungsebene, sondern nur im gesamtkommunalen Kontext zu lösen. Wo die Stadt in einem Bereich Veränderungen vornimmt, hat dies fast immer Auswirkungen auf die übrigen Bereiche.



Abb. 1: Herausforderungen und zukünftige Handlungsfelder für die Stadtentwicklung in Usingen, Darstellung werk-plan 2018

Aufgrund der Komplexität der anstehenden Aufgaben für die künftige Stadtentwicklung wurden mit der „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ sowie den Empfehlungen der nationalen Stadtentwicklungspolitik die Weichen zur Stärkung integrierter Stadtentwicklungsstrategien gestellt.

Konkret bedeutet dies, dass für Städte integrierte Konzepte entwickelt werden müssen, die fachübergreifend angelegt und abgestimmt sind. Das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)“ ist dabei das zentrale Grundlagenelement.

Das ISEK ist ein interdisziplinäres Planungsinstrument und bietet die Möglichkeit, die vielschichtigen Belange der Stadt in einer zusammenfassenden Darstellung zu erfassen. Die Konzeption zeigt den Handlungsbedarf und die Entwicklungspotenziale für konkrete Teilräume auf und berücksichtigt dabei gesamtstädtische bzw. regionale Rahmenbedingungen.

## 1.2 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Usingen ist mit dem Fördermittelbescheid vom 24. November 2017 als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Kernstadt Usingen“ in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ des Landes Hessen aufgenommen worden.

Bereits in den 1970er Jahren wurden in der Kernstadt, im ehemaligen Gebiet der Städtebauförderung, Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In den Folgejahren bis zum Jahr 2005 konnte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Stadtkernsanierung Usingen“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Modernisierung von kommunalen und privaten Gebäuden, zum Ausbau und zur Neugestaltung des öffentlichen Raums und von Straßen und Plätzen in der Kernstadt umgesetzt werden.

Trotz einer Vielzahl realisierter Maßnahmen besteht nach wie vor ein hoher Handlungsbedarf für den weiteren Stadtentwicklungsprozess in der Kernstadt Usingen. Insbesondere durch die fehlende Umgehungsstraße und die daraus resultierende, exorbitante verkehrliche Belastung der Innenstadt konnten städtebauliche Mängel

und Missstände sowie umfangreiche Funktionsverluste bisher nicht beseitigt werden. Nach Auslaufen des Sanierungsgebiets und geringen finanziellen Spielräumen ist eine Weiterführung eines Städtebauförderprogramms notwendig, um die Realisierung von notwendigen Maßnahmen auch künftig finanziell sicherzustellen.

Die Stadt Usingen möchte angesichts der zukünftigen Herausforderungen nun mit der Erarbeitung des ISEKs als Fördergrundlage für das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ die Aufgabe angehen, die Kernstadt Usingen fit für die Zukunft zu machen.

Die Erstellung des ISEKs für die Kernstadt erfolgt unter Berücksichtigung von bestehenden gesamtstädtischen Konzepten, Planungen und Gutachten. Das sind insbesondere:

- Stadtentwicklungskonzept Usingen 2020
- Lokale Agenda 21
- Stadtmarketingstrategie 2004
- Einzelhandelskonzept
- Verkehrskonzepte
- Nahmobilitätskonzept BahnVile
- Charta der 100 Kommunen für den Klimaschutz
- Aktionsplan zum Klimaschutz
- Rahmenplan zur Sanierung des Stadtkerns Usingen
- Regionaler Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Konzept werden neben städtebaulichen Fragestellungen auch die Themen Wohnen und Arbeiten, Handel und Versorgung, Umwelt und Klimaschutz sowie Mobilität und Freizeit behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive eingebunden. Ziel ist ein fortschreibungsfähiges, städtebauliches Handlungskonzept für ein festgelegtes Fördergebiet, das die räumlichen und thematischen Felder herausarbeitet, die für die zukünftige Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung sind sowie die entsprechenden Maßnahmen und Projekte beschreibt, soweit diese heute bereits ersichtlich sind. Dabei stehen die Stärkung und die Weiterentwicklung der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hohem Freizeitwert und guter Versorgungsstruktur im Mittelpunkt.

Das ISEK wird in einem Dialogprozess, unter Zusammenarbeit mit den Bürgern, den politischen Gremien, der Stadtverwaltung sowie den externen Planern, und aus der städtebaulichen SWOT-Analyse entwickelt. Um die Attraktivität der Stadt Usingen auch zukünftig zu gewährleisten, ist es notwendig, die im ISEK dargestellten Stärken weiter auszubauen und Synergieeffekte zu nutzen. Gleichzeitig ist es wichtig, die heutigen Schwächen durch nachhaltige Maßnahmen abzubauen.

Diese übergeordnete Zielsetzung soll sich in den Zielen des ISEK wiederfinden. Diese sind:

- Schaffung einer Grundlage für Sanierungs- und Fördermittelakquisen zur städtebaulichen Entwicklung;
- Schaffung einer Grundlage für weitere Fachplanungen;
- Schwerpunktsetzungen für die Innenentwicklung;
- Räumliche und inhaltliche Abstimmung von Maßnahmen innerhalb der Stadt aufeinander;
- Priorisierung von Maßnahmen vor dem Hintergrund knapper Ressourcen;
- Infolge des Dialogprozesses breit Ideen sammeln, Verständnis fördern, grundsätzliche Entscheidungen und Entwicklungsfestlegungen durch Bürgerbeteiligung direkt und breit legitimieren.

## 1.3 FÖRDERPROGRAMM „STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ“

Der „Städtebauliche Denkmalschutz“ ist ein Städtebauförderprogramm, welches Kommunen durch den Bund und die Länder bei der Bewältigung struktureller Schwierigkeiten in den zentralen Lagen historischer Altstädte unterstützt.

Damit verfolgt das Programm das Ziel, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und Stadtbereiche vom jeweiligen Einzeldenkmal über Plätze und Straßen bis hin zum Ensemble in ihrer baulichen Struktur zu erhalten und zukunftsweisend weiterzuentwickeln. Die historischen Stadtbereiche sollen hierdurch sowohl für alle Bevölkerungsgruppen als auch für alle Lebensbereiche wie Wohnen und Arbeiten, Handel oder Freizeit und Kultur gestärkt und attraktiviert werden. Weitere Aufgaben der Städtebauförderung sind, neben der funktionalen Stärkung des Programmgebiets, auch der Klimaschutz und die Energieeffizienz. Die Umsetzung dieser ökologischen Aufgabe stellt bei historischem Bestand eine besondere Herausforderung dar.

Das Programm verfolgt einen stadtplanerisch integrierten Ansatz. Unter Beteiligung der Bürgerschaft ist ein ISEK zu erstellen, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten. Das Programm versteht sich als Gemeinschaftsinitiative aller relevanten Akteure. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass sich die maßgeblichen Akteure am Prozess beteiligen – als Ideengeber, als Multiplikator, aber auch als Träger eigener Initiativen.

Die räumliche Festlegung des Fördergebiets, in dem die Gesamtmaßnahme durchgeführt werden soll, erfolgt als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Schwerpunkt „Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz“.

Auf der Grundlage des ISEKs können die Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ insbesondere für folgende Maßnahmen eingesetzt werden:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder das Stadtteilmanagement und Aufwendungen für den Wissenstransfer.

## 1.4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Prozess des gesamten Sanierungsverfahrens verläuft in vier Phasen, in denen verschiedene Möglichkeiten der Mitwirkung bestehen und die Belange der unterschiedlichen Interessensgruppen eingebracht werden.

Das vorliegende ISEK wurde dabei in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und der Lenkungsgruppe erarbeitet, unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft sowie weiterer Experten für die Stadtentwicklung.

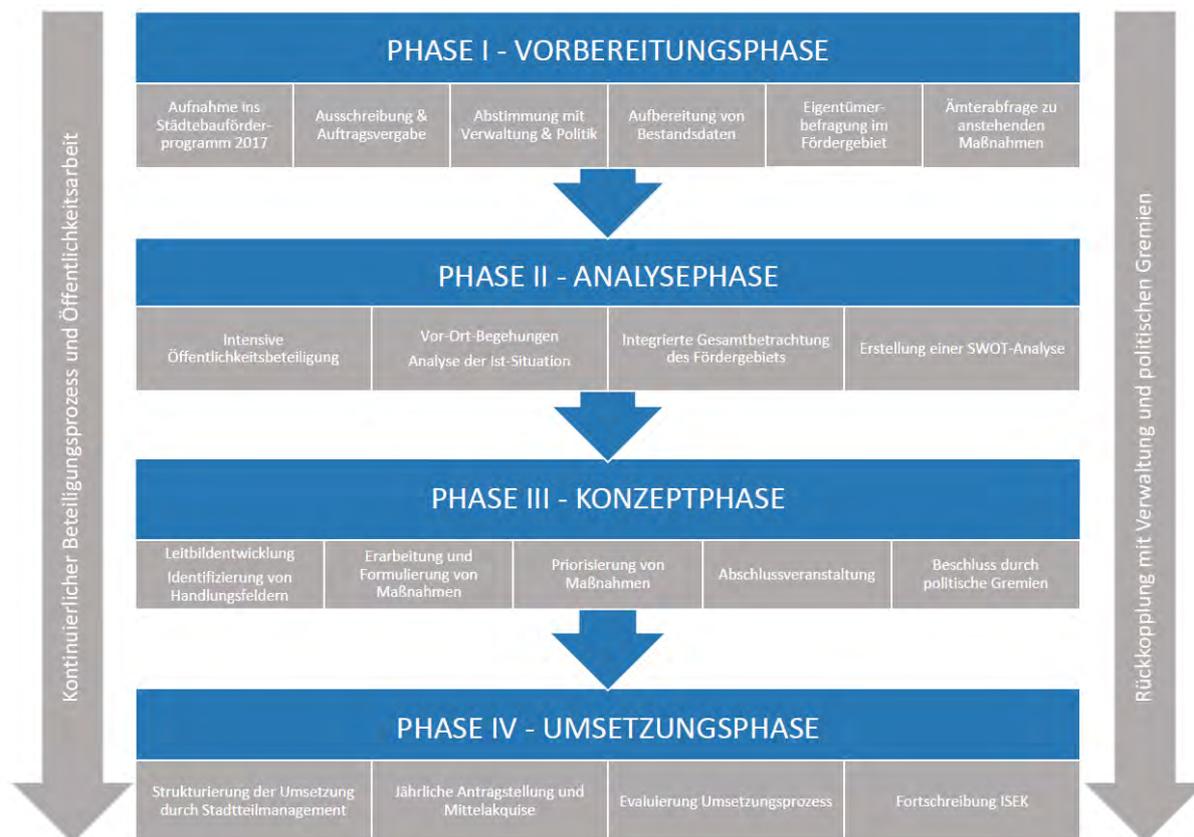


Abb. 2: Phasen des Stadtentwicklungsprozesses, Darstellung werk-plan 2018

**PHASE I – VORBEREITUNGSPHASE.** Eingeleitet wurde der Prozess mit dem Beschluss des Magistrats vom 05. März 2018 und der Auftragsvergabe an die Bürogemeinschaft werk-plan (Architektur + Stadtplanung) aus Kaiserslautern sowie das Kobra Beratungszentrum für kommunale Kinder-, Jugend-, Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung aus Landau.

In der Vorbereitungsphase wurde nach Abstimmung der einzelnen Prozessbausteine sowie des zeitlichen Fahrplans mit der Stadtverwaltung und der eingerichteten Lenkungsgruppe, eine themenbezogene Analyse wichtiger Strukturdaten durchgeführt sowie seitens der Verwaltung anstehende Planungen und Maßnahmen abgefragt. Zu Beginn des Verfahrens existierten bereits Konzepte und Planungen für verschiedene Bereiche der Stadtentwicklung, deren Ergebnisse es zu berücksichtigen galt (Kapitel 1).

Zusätzlich wurde eine schriftliche Befragung der Gebäude- und Wohnungseigentümer im Fördergebiet durchgeführt (Kapitel 6), mit dem Ziel das Sanierungspotenzial der Wohnungsbestände sowie die Sanierungsbereitschaft der Betroffenen zu erfassen.

**PHASE II – ANALYSEPHASE.** In einer städtebaulichen Analyse (Kapitel 3) wurde das Fördergebiet von den Fachplanern hinsichtlich verschiedener stadtentwicklungsrelevanter Inhalte untersucht. Ziel war das Herausarbeiten der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Sanierungsmaßnahme.

In einer Auftaktveranstaltung im Mai 2018 wurden die Wünsche und Anregungen der Bürger Usingens gesammelt und im Hinblick auf mögliche Handlungsschwerpunkte sortiert. Nach dem Bürgerworkshop fanden Treffen mit verschiedenen Fachgruppen und ein Jugendforum statt, bei denen die Themen aus der Auftaktveranstaltung weiter konkretisiert wurden. Zusätzlich wurden Stadtspaziergänge sowohl mit Erwachsenen als auch mit Kindern durchgeführt.

Die Ergebnisse aus dem Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess sowie aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse wurden gebündelt in einer SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) tabellarisch und grafisch zusammengefasst.

**PHASE III – KONZEPTPHASE.** Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der städtebaulichen Analyse und der SWOT-Analyse sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das ISEK weiter konkretisiert. Die Identifizierung von möglichen Handlungsfeldern und die damit verbundenen Zielrichtungen und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Kernstadt, stellen einen notwendigen Baustein für die Erarbeitung des Konzepts dar.

Zunächst wurden fünf Leitlinien (Kapitel 4) als Eckpfeiler des ISEKs „Kernstadt Usingen“ bestimmt, auf denen die Handlungsfelder mit den vorgeschlagenen Maßnahmen beruhen. Die Entwicklungsziele für das Fördergebiet wurden in einem städtebaulichen Rahmenkonzept als Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung dargestellt.

Im zweiten Schritt wurden diese allgemeinen Zielformulierungen durch die Festlegung von Einzelmaßnahmen nach den Handlungsfeldern

- A | Attraktiver öffentlicher Raum
- B | Stadtverträgliche Mobilität
- C | Lebendige Innenstadt
- D | Klimagerechte Erneuerung
- E | Begleitende Maßnahmen der Stadtentwicklung

in einem Maßnahmenkonzept (Kapitel 5) zusammengefasst. In Ergänzung dazu wurden die einzelnen Maßnahmen pro Themenbereich in Kurzform erläutert und in Übersichtsplänen verortet.

In einer Projektübersicht (Kapitel 7) werden die geplanten Einzelmaßnahmen innerhalb der fünf Handlungsfelder in Steckbriefform festgehalten, sodass die Ausgangssituation, die Entwicklungsziele, die Inhalte der Maßnahmen sowie das weitere Vorgehen und auch die Kostenermittlung einheitlich dargestellt sind. Die Handlungsschwerpunkte sowie die Maßnahmen und Projekte stehen im engen Bezug zueinander und können in ihrer Umsetzung und inhaltlichen Ausrichtung synergetisch ineinandergreifen. Die Einzelmaßnahmen sind nach Prioritäten festgelegt, um diese in einer kurz-, mittel- oder langfristigen Zeitperspektive planen und umsetzen zu können. Der Maßnahmenkatalog ist offen gestaltet, um auch auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Insgesamt belaufen sich die geschätzten Ausgaben für alle vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte auf ca. 16 Mio. Euro. Dies ist eine erste und noch grobe Kostenschätzung (Kapitel 8). Die im ISEK aufgelisteten Einzelmaßnahmen sind die Grundlage für die Förderung durch den Bund und das Land Hessen. Mit der Anerkennung des ISEKs durch das Ministerium kann mit der Umsetzung (**PHASE IV – UMSETZUNGSPHASE**) begonnen werden.

In dieser Phase fand im Dezember 2018 auch eine weitere Bürgerveranstaltung statt. Bei diesem Workshop wurde das städtebauliche Rahmenkonzept sowie die Maßnahmen aus den Handlungsfeldern „Attraktiver öffentlicher Raum“, „Stadtverträgliche Mobilität“, „Lebendige Innenstadt“ und „Klimagerechte Erneuerung“ vorgestellt. Die Bürger wurden über den aktuellen Stand der Planung informiert und konnten während der Veranstaltung eine Rückmeldung in Form von Kritik, Zustimmung und Ergänzung geben. Die Anregungen wurden nach Möglichkeit im weiteren Verlauf des Prozesses bei der Erstellung des ISEKs berücksichtigt.

Im April 2019 vor der Verabschiedung des ISEKs durch die Stadtverordnetenversammlung, ist eine Informationsveranstaltung geplant, bei der das endgültige Konzept der Bürgerschaft abschließend vorgestellt wird. Eine zukünftige Beteiligung ist bei der Konkretisierung von Maßnahmen im Rahmen des Stadtteilmanagements bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme vorgesehen.

# 2 FÖRDERGEBIET

ABGRENZUNG DES FÖRDERGEBIETS

SANIERUNGSVERFAHREN UND RECHTLICHE INSTRUMENTARIEN

## 2.1 ABGRENZUNG DES FÖRDERGEBIETS

Die Abgrenzung des Fördergebiets unterliegt einem planerischen Ermessen, das sich aus den festgestellten städtebaulichen Missständen in Verbindung mit den Sanierungszielen ergibt. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden gemäß § 136 BauGB städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel in Verbindung mit den darin steckenden Chancen und Potenzialen identifiziert. Aufgrund bereits konkreter Maßnahmen und Planungen wird die förmliche Festlegung des Fördergebiets als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB nach Fertigstellung des ISEKs angestrebt. Der Vorschlag zum förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 47,28 Hektar.

Im Fördergebiet leben aktuellen Zahlen zufolge rund 1.600 Menschen. Der Geltungsbereich umfasst das räumliche und funktionale Zentrum der Kernstadt Usingen und leistet somit einen bedeutenden Beitrag zum Versorgungsauftrag als Mittelzentrum. Die Abgrenzung orientiert sich an dem im Laufe der Stadtgeschichte gewachsenen Siedlungs-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen. Eingebunden sind die gotische Altstadt, die barocken Stadterweiterungsgebiete der Neustadt, der zentrale Versorgungsbereich mit weiteren bedeutenden Infrastruktureinrichtungen, innerstädtische Hauptverkehrsachsen sowie Grün- und Freiflächen mit wichtigen Funktionen für Naherholung, Freizeit und Stadtklima.

Innerhalb des Fördergebiets befindet sich auch das aufgehobene und bereits abgerechnete Sanierungsgebiet „Stadtkernsanierung Usingen“. Die Stadtsanierung erfolgte im Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ im Zeitraum von 1986 bis 1994.

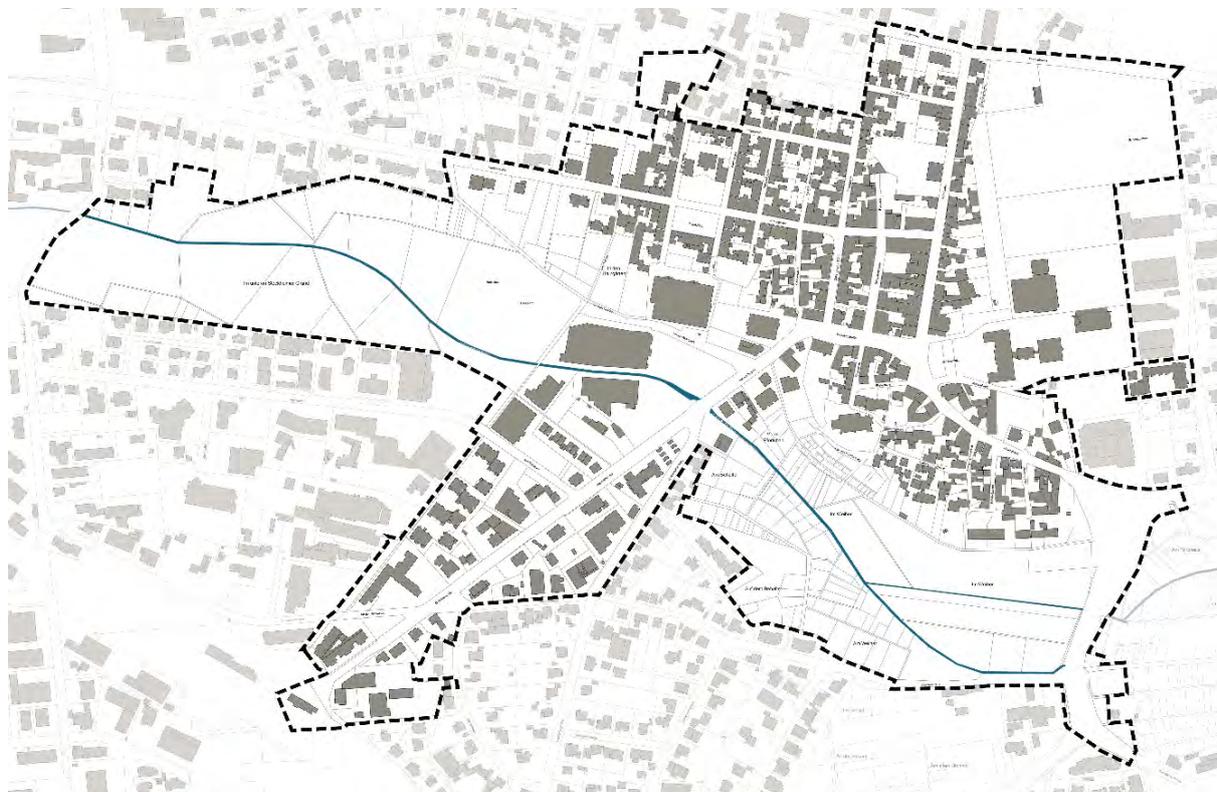


Abb. 3: Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebiets, Darstellung werk-plan 2019

## 2.2 SANIERUNGSVERFAHREN UND RECHTLICHE INSTRUMENTARIEN

Mit Beschlussfassung der Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Durchführung der Sanierung angewendet wird. Nach § 142 Abs. 4 BauGB muss zwischen dem „klassischen“ bzw. „umfassenden“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und dem „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der genannten Paragraphen entschieden werden. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind unter anderem die Kaufpreisprüfung und die Regelung des Ausgleichsbetrags enthalten.

Bei der Entscheidung, ob die Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) oder im vereinfachten Verfahren erfolgt, hat die Stadt keinen Ermessensspielraum. Die Stadt ist dazu verpflichtet, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff.) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Verzicht ihrer Anwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Somit wird die Entscheidung über das Sanierungsverfahren aus den Zielen der Sanierung beziehungsweise der geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

### 2.2.1 DAS KLASSISCHE ODER UMFASSENDE SANIERUNGSVERFAHREN

Im klassischen oder umfassenden Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB Anwendung. Diese regeln die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Kaufpreisprüfung.

Sind durch das planerische und finanzielle Engagement der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten (§ 154 BauGB) sind diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzusetzen. Die Eigentümer von Grundstücken innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind am Ende des Verfahrens dazu verpflichtet an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts der betroffenen Grundstücke entspricht. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des klassischen Verfahrens.

Das klassische Verfahren beinhaltet außerdem die Preisprüfung bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von Grundstücken. In Zusammenhang mit der Genehmigung von Bauvorhaben (§ 145 BauGB) hat die Stadt die Aufgabe die Kaufpreise bei Grundstücksgeschäften im Sanierungsgebiet zu prüfen (§ 153 Abs. 2 BauGB). Somit können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ausgeschlossen und eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise ausgeübt werden. Der Verkaufspreis darf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert nicht wesentlich überschreiten, so können Spekulationsvorhaben ausgeschlossen werden.

Das umfassende Verfahren muss also Anwendung finden, wenn nicht nur geringfügige Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind (beispielsweise Abbruch mehrerer Gebäude und Neuordnung des Gebietes, Verlagerung störender Betriebe usw.) und wenn die Notwendigkeit der Preisprüfungen bei Grundstücksgeschäften gesehen wird.

### 2.2.2 DAS VEREINFACHTE SANIERUNGSVERFAHREN

Nach § 142 Abs. 4 BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert wird. Im vereinfachten Verfahren finden die §§ 152 bis 156 a BauGB

daher keine Anwendung. Dementsprechend sind im vereinfachten Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung ausgeschlossen.

Für Sanierungsmaßnahmen, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und / oder die Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziel haben, ist eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens zu bevorzugen. Daher ist zu prüfen, ob infolge der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und ob der Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierung führen kann.

### 2.2.3 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN GEMÄSS § 144 BAUGB

Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet besteht im umfassenden Verfahren eine Genehmigungspflicht durch die Kommune für:

- Die in § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben, wie Bauvorhaben, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche sowie für wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Befristete Miet- und Pachtverträge (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten (§ 144 Abs. 2 BauGB)

Die Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB ist eine selbstständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein gesondertes Genehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Der § 144 BauGB gibt der Stadt in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren würden.

Bei der Genehmigung hat die Stadt zu prüfen, ob der beabsichtigte Vorgang oder das Rechtsgeschäft im obigen Sinne die Sanierung voraussichtlich behindert, erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gibt es die Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt, auf § 144 Abs. 1 oder auf § 144 Abs. 2 zu verzichten.

### 2.2.4 VORKAUFSRECHT DER STADT

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Stadt gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 ein Vorkaufsrecht zu. Dieses ist unabhängig vom festgesetzten Sanierungsverfahren.

# 3 ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION

## GESAMTSTADT

REGIONALE LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG

NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMASCHUTZ

HISTORISCHE STADTENTWICKLUNG

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

WOHNUNGSMARKT- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE ENTWICKLUNG

FREIZEIT, SPORT, TOURISMUS UND KULTUR

## FÖRDERGEBIET

STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ

WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

BLDUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND KULTUR

VERKEHR UND MOBILITÄT

STADTGRÜN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

ZUSAMMENFASSENDER SWOT-ANALYSE

# GESAMTSTADT

Usingen ist Mittelzentrum und beherbergt wichtige Versorgungseinrichtungen für die Stadt selbst sowie umliegende Gemeinden. Mittelzentren sind nach Angaben des Landesentwicklungsplans Hessen Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen. Sie sind darüber hinaus auch Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsverbindung.

Wichtige Entwicklungen und Indikatoren der Gesamtstadt liefern den Hintergrund, vor dem sich die aktuelle Situation des Fördergebiets „Kernstadt Usingen“ abbildet und vor dem städtebauliche Entwicklungen absehbar und denkbar sind.

## 3.1 REGIONALE LAGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die Stadt Usingen liegt am nördlichen Rand des Hochtaunuskreises im Bundesland Hessen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Wiesbaden beträgt rund 50 Kilometer, zum Oberzentrum Frankfurt am Main knapp 35 Kilometer. Usingen zählt insgesamt 14.489 Einwohner (Stand 30.06.2018) und umfasst neben der Kernstadt die sechs weiteren Stadtteile Eschbach, Kransberg, Merzhausen, Michelbach, Wernborn und Wilhelmsdorf. Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Bodenfläche von 55,83 km<sup>2</sup>.



Abb. 4: Lage im Raum und verkehrliche Anbindung der Stadt Usingen, Darstellung werk-plan 2018

An das überörtliche Straßennetz ist Usingen einerseits über die im Osten verlaufende Bundesautobahn A5 angeschlossen (Autobahnanschlussstellen Ober-Mörlen, Friedberg und Bad Homburger Kreuz). Die Anschlüsse liegen zwischen 15 und 20 Kilometer von der Kernstadt entfernt. Westlich der Stadt verläuft die Bundesautobahn A3. Hier liegt die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit Idstein in 30 Kilometer Entfernung.

In der Kernstadt Usingen verlaufen und kreuzen sich die Bundesstraßen B275 sowie B456. Die B275 ist eine wichtige regionale Verbindung zwischen West und Ost. Sie verläuft von Idstein (bzw. dem Anschluss an die Autobahn A3) nach Friedberg (bzw. dem Anschluss an die Autobahn A5). Die B456 verläuft in Nord-Süd Richtung und verbindet den Hintertaunus mit Bad Homburg. In nördliche Richtung führt die B456 über Grävenwiesbach nach Weilburg.

Zurzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den Bau einer Umgehungsstraße um Usingen von Hessen Mobil als Planungsträger. Die geplante Nord-Ost-Umgebung soll die Stadt kreisförmig umschließen. Die auf das Stadtzentrum zuführenden Straßen werden an die neue Trasse angebunden, so dass der Durchgangsverkehr vor Usingen von der Umgehung aufgenommen und um den Stadtbereich geführt wird. Die Ausbaulänge der geplanten Umgehungsstraße beträgt 5,8 Kilometer.

Mit der Umgehungsstraße wird die Verkehrssituation in Usingen deutlich entlastet und führt durch eine erhöhte Verkehrssicherheit, abnehmender Lärm- und Abgasbelastung sowie einer dann möglichen umweltfreundlichen städtischen Gestaltung zu einer erhöhten Lebensqualität im Stadtbereich.

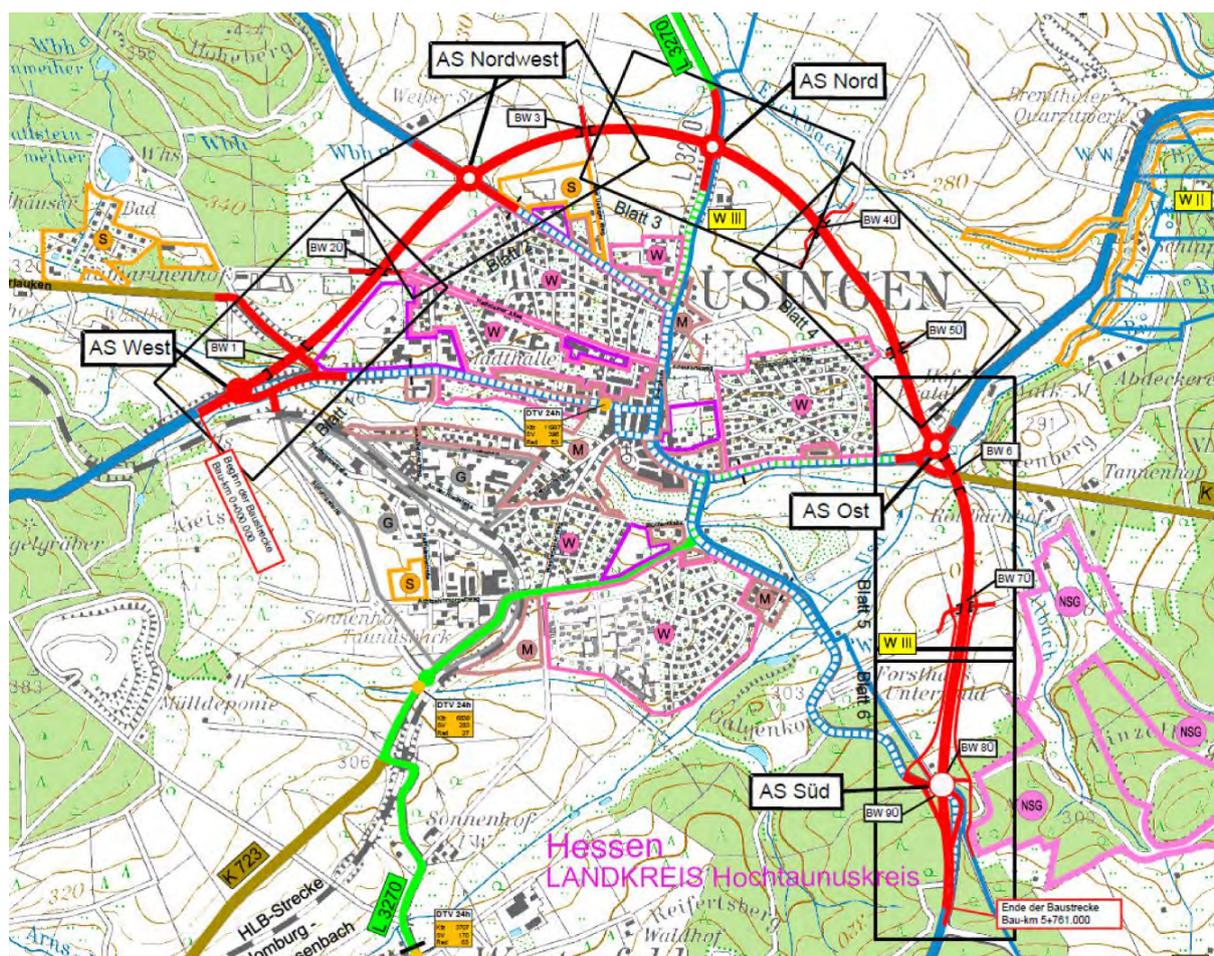


Abb. 5: Verlauf der geplanten Nord-Ost-Umgebung Usingen (rote Linie), Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement 2017

Die Stadt ist durch die Haltepunkte Usingen (Kernstadt) und Wilhelmsdorf an das regionale Bahnnetz der Taunusbahn angebunden. In nördlicher Richtung endet die Verbindung in Brandoberndorf. In Richtung Süden besteht in Bad Homburg Anschluss an die Finanzmetropole Frankfurt am Main über die Städte Friedrichsdorf und Oberursel. Die Fahrtzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof beträgt je nach Verbindung etwas über eine Stunde. Derzeit wird eine Verlängerung der Frankfurter S-Bahn bis nach Usingen diskutiert. Darüber hinaus verbinden verschiedene Buslinien die Kernstadt mit den weiteren Stadtteilen sowie den Nachbargemeinden.

Der internationale Flughafen Frankfurt als zentrale Verkehrsscheibe im Luftverkehr ist in einer halben Stunde Fahrtzeit zu erreichen.

## 3.2 NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMASCHUTZ

### 3.2.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Nach der Flächennutzung ist Usingen sozusagen eine Stadt im Walde. Nur knapp 16 Prozent sind Siedlungs- und Verkehrsflächen, 39 Prozent sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und nahezu 45 Prozent der Gemarkungsfläche wird von Wäldern bedeckt.

Naturräumlich liegt die Stadt im Mittelgebirge Taunus und dort im sogenannten Hintertaunus, einer waldreichen Landschaft, die zudem grünland- und ackerlandgeprägte offene und strukturreiche Kulturlandschaften aufweist.

Die Kernstadt Usingen liegt neben den Stadtteilen Eschbach, Wernborn und Kransberg im Landschaftsraum Usinger Becken, das durch die Usa und ihre Nebenbäche in mehrere flache Muldentäler gegliedert ist. Die Freiflächen befinden sich nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“ sowie im Naturpark Hochtaunus. Im Gemarkungsgebiet liegen die beiden Naturschutzgebiete „Detzelbachtal“ und „Röllbachtal“. Zudem sind im Usinger Becken entlang der Usa einige Flora-Fauna-Habitats ausgewiesen.

### 3.2.2 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Stadt Usingen orientiert sich an den Zielen des weltweiten Klimaschutzes und dem Schutz von Natur und Umwelt und ist hier seit vielen Jahren engagiert. Das Thema Klimaschutz wird als wichtiger Baustein für die kommunale Entwicklung sowie die Zukunftsfähigkeit der Stadt gesehen.

Am 06. September 2010 hat die Stadt die Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ unterzeichnet und sich damit verpflichtet, „auf Grundlage einer CO<sub>2</sub>-Bilanz einen Aktionsplan zu erstellen und regelmäßig über dessen Umsetzung zu berichten“<sup>1</sup>. Dieser Aktionsplan, in dem Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs in öffentlichen Gebäuden sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien in der Stadt erarbeitet wurden, liegt seit dem Jahr 2012 vor. Anhand der CO<sub>2</sub>-Bilanz lassen sich die Wirksamkeit und Effizienz der einzelnen Maßnahmen verfolgen. Dadurch können Energiekosten eingespart und CO<sub>2</sub>-Emissionen vermindert werden.

Zur Erreichung der Ziele wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, der folgende kommunale Aktionsfelder betrifft:

- Öffentliches Gebäudeeigentum (Energiecontrolling, Contracting)
- Kommunale Energieversorgung (Kundenberatung, Tarifgestaltung, Förderprogramme)

---

<sup>1</sup> Aktionsplan zur Nachhaltigkeitsstrategie Hessen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ (2012)

- Kommunale Dienstleistungen (ÖPNV, Ver- und Entsorgung)
- Bauleitplanung und Satzungsgebung (Vermeidung von Zersiedlung, klimafreundliche Stadtentwicklung, Nahwärmenetze)
- Kommunale Unternehmen (Eigenbetriebe, Stadtwerke)
- Organisation, Information, Motivation (Öffentliche Veranstaltungen, Einbindung der Bürger, des lokalen Gewerbes / Handwerks)

Ein bedeutender Vorteil der Mitgliedschaft ist, dass darüber hinaus Synergien zu anderen Stadtentwicklungsprojekten genutzt werden können. So sind im Programmantrag des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Kernstadt Usingen vielfältige Maßnahmen zum Klimaschutz, der energetischen Erneuerung sowie zur Aufwertung von städtischen Grün- und Freiflächen vorgesehen.

### 3.3 HISTORISCHE STADTENTWICKLUNG

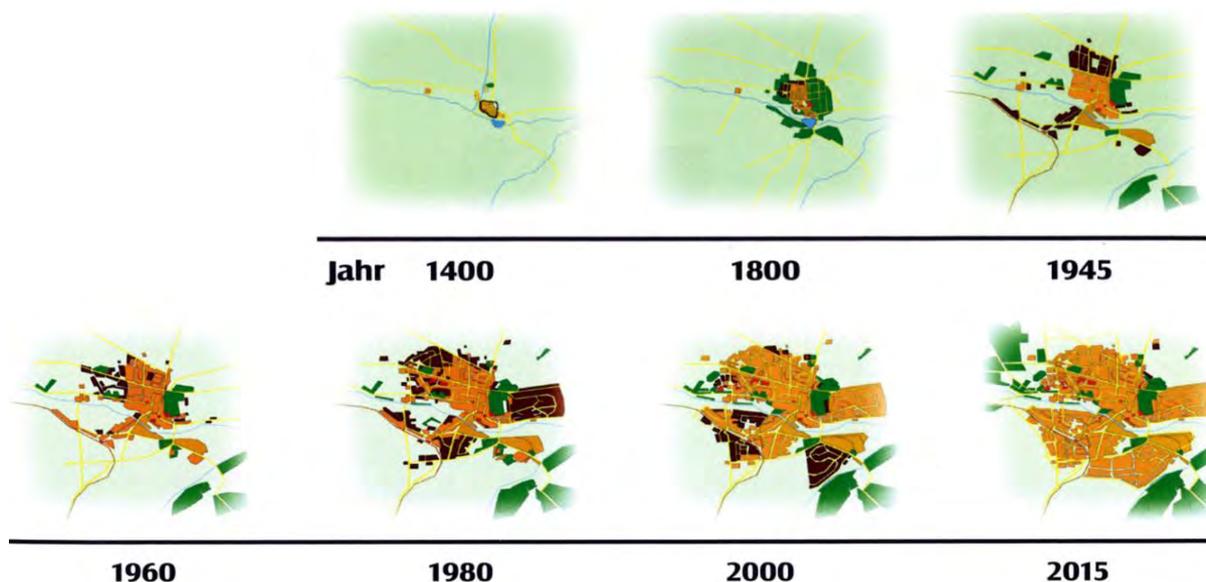


Abb. 6: Siedlungsentwicklung der heutigen Kernstadt Usingen

Als alte Residenz- und Kreisstadt kann Usingen auf eine 1.200 Jahre alte Geschichte zurückblicken.

Die ersten menschlichen Aktivitäten im Usinger Raum gehen bis in die Mittelsteinzeit zurück. Archäologische Funde belegen, dass der Raum als eine Art Basislager von Jägern und Sammlern genutzt wurde.

Die Siedlung entstand vermutlich in fränkischer Zeit im 6. oder 7. Jahrhundert als befestigter Ort an einer Straßenkreuzung. In der zweiten Hälfte des 8. Jahrhunderts wurde Usingen zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Unter den Bezeichnungen Oasunge, Osinga oder Osane taucht Usingen in verschiedenen Aufzeichnungen des Klosters Fulda auf. Als offizielle Geburtsstunde der Siedlung gilt das Jahr 802.

Unter Johann I. von Nassau-Weilburg entwickelte sich ab dem 14. Jahrhundert das Dorf zu einer Stadt. Dazu trug auch der Bau der Burg und der Stadtmauer inklusive fünf Toren bei.

Die Burg entstand am Standort der heutigen Christian-Wirth-Schule. Das Ober- und Untertor der Stadtmauer lassen sich noch heute in den Straßennamen ablesen (Ober- und Untergasse). Wahrscheinlich erhielt Usingen zu dieser Zeit auch die Stadtrechte. Als weiteres Zeugnis für das Aufblühen der Stadt ist der Bau der Laurentiuskirche von 1475 bis 1518 zu erwähnen. Zu dieser Zeit zählte der Ort etwa 500 Einwohner.

Während des 30-jährigen Kriegs wurde Usingen durch Plünderung und Brandlegung weitgehend zerstört, was auch zu einem drastischen Bevölkerungsverlust führte. Innerhalb von 30 Jahren ist die Bevölkerungszahl von rund 1.000 Einwohnern im Jahr 1615 kurz vor Kriegsbeginn auf 225 Einwohner nach Kriegsende 1648 zurückgegangen.

Graf Walrad von Nassau-Saarbrücken, der das heutige Bild der Stadt entscheidend mitgeprägt hat, übernahm 1659 die Herrschaft im Usinger Land. 1688 wurde der geachtete Feldherr zum Fürsten erhoben und mit ihm begann ein erneuter Aufschwung der Stadt. Usingen wurde Residenzstadt der selbstständigen Grafschaft Nassau-Usingen und gleichzeitig Sitz der zentralen Verwaltung. In dieser Zeit ließ er die alte Burg zu einem kleinen Schloss ausbauen.

1692 brannte die Stadt erneut, nur Kirche, Schloss, Rathaus und wenige Bürgerhäuser blieben verschont. Fürst Walrad ließ daraufhin die Stadt nach einem rechtwinkligen Plan anlegen, der noch heute erkennbar ist. Ab dem Jahr 1700 entstand unter seiner Herrschaft die Neustadt um den alten Marktplatz. In diese ließ er reformierte Glaubensflüchtlinge, Hugenotten aus der Pfalz und Frankreich, ansiedeln. Mittelpunkt der Neustadt war die Hugenottenkirche, die heute durch ihren Namen an ihre Geschichte erinnert. Der Aufstieg dauerte auch noch unter der Herrschaft von Walrads Sohn, Fürst Wilhelm Heinrich und dessen Gemahlin Charlotte Amelie von Nassau-Dillenburg, an. Sie bauten das Schloss im Sinne der barocken Baukunst um und legten den Usinger Schlossgarten neu an, der sich in den folgenden Jahrzehnten auf sechs Terrassen erstreckte. Bei dem heutigen Schlosspark handelt es sich nur noch um einen bescheidenen Rest. Die Blütezeit Usingens endete mit der Verlegung der Residenz nach Wiesbaden 1744 durch Walrads Enkel Fürst Karl. Trotzdem ist die Bevölkerung bis zum Jahr 1800 auf rund 1.600 Einwohner angestiegen.

1866 wurde Usingen Kreisstadt des Kreises Usingen und blieb dies mit Unterbrechungen bis zur Gebietsreform 1972. Im Jahr 1873 brannte das Usinger Schloss ab und wurde einige Jahre später durch den heute noch bestehenden Neubau ersetzt.

Die Stadt hat im Verlauf des 19. Jahrhundert auch weiterhin bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Die Industrieentwicklung in der Stadt hinkte jedoch stets hinterher und konnte durch den Eisenbahnanschluss im Jahr 1895 nicht wesentlich gesteigert werden.

Die beiden Weltkriege verursachten insgesamt tiefe Einschnitte in die Stadtentwicklung. Insbesondere der Zweite Weltkrieg machte Usingen durch Bombenangriffe zum Kriegsschauplatz. Brände an vielen Stellen der Stadt und Bevölkerungsverluste waren die Folge.

In den darauffolgenden Jahrzehnten nach 1945 begann der Wiederaufbau. Neben der Hungersnot herrschte eine enorme Wohnungsnot. Viele Evakuierte und Heimatvertriebene aus dem ostdeutschen Raum mussten in Usingen untergebracht werden. Die Sicherung und Erweiterung der Wasserversorgung, der Bau einer neuen Schule und einer Friedhofshalle sowie einer Stadthalle waren neben der Erschließung neuer Wohngebiete wichtige Projekte der Stadtentwicklung in der Nachkriegszeit. Kleine Industriebetriebe siedelten sich an und auch der Einzelhandel konnte mit einem reichhaltigen Angebot überzeugen.

Die Einwohnerzahl Usingen wuchs nach dem Krieg ständig. Im Zeitraum von 1945 (2.000 Einwohner) bis 1960 (4.100 Einwohner) hat sich die Bevölkerung etwas mehr als verdoppelt und bis zum Jahr 1980 (7.500 Einwohner) fast vervierfacht. Ebenso verhält es sich mit der bebauten Siedlungsfläche innerhalb der Kernstadt.

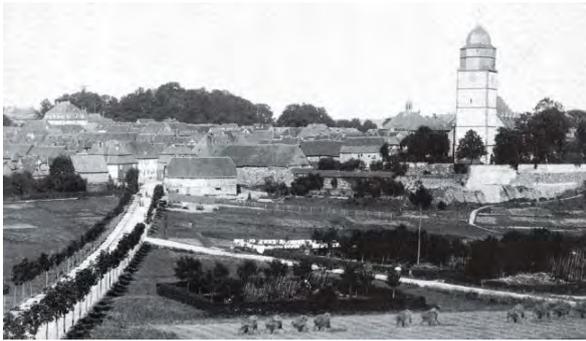


Abb. 7: links: Blick auf die Laurentiuskirche von der Bahnhofstraße aus noch ohne Bebauung; rechts: Blick vom Laurentiusturm auf den oberen Stadtteil mit noch nicht ausgebauter Scheunengasse



Abb. 8: links: Blick von der Obergasse in die Kreuzgasse; rechts: ehemaliges Pfarrhaus der Hugenottengemeinde



Abb. 9: Obergasse während eines Autorennens im Jahr 1907

Text- und Bildquellen: Wagner Klaus F. (1990): Rundgang durch das alte Usingen;

Schrimpf Eberhard (2015): Bilder einer Stadt – Usinger Straßen, Plätze und Gebäude im Wandel der Zeit

## 3.4 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der demografische Wandel ist eine der zentralen Wirkungsachsen der Stadtentwicklung der kommenden Jahre und Jahrzehnte. Durch Überalterungstendenzen ergeben sich enorme Konsequenzen und Anpassungsbedarfe für alle weiteren kommunalen Wirkungs- und Handlungsebenen.

### 3.4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN USINGEN

Die demografische Entwicklung der Stadt Usingen der letzten Jahre spiegelt im Allgemeinen den landesweiten Trend der Bevölkerungszunahme wieder. Die Stadt zählt aktuell 14.610 Einwohner (Stand 31. Dezember 2017). Davon leben 8.903 Menschen in der Kernstadt (61,7 Prozent). Daraus folgt eine deutliche Einwohnerkonzentration in diesem Bereich gegenüber den anderen Stadtteilen. Die weiteren Einwohner verteilen sich auf die sechs Stadtteile Eschbach (2.004 Einwohner), Wernborn (1.521 Einwohner), Merzhausen (863 Einwohner), Kransberg (658 Einwohner) sowie Wilhelmsdorf (358 Einwohner) und Michelbach (303 Einwohner).

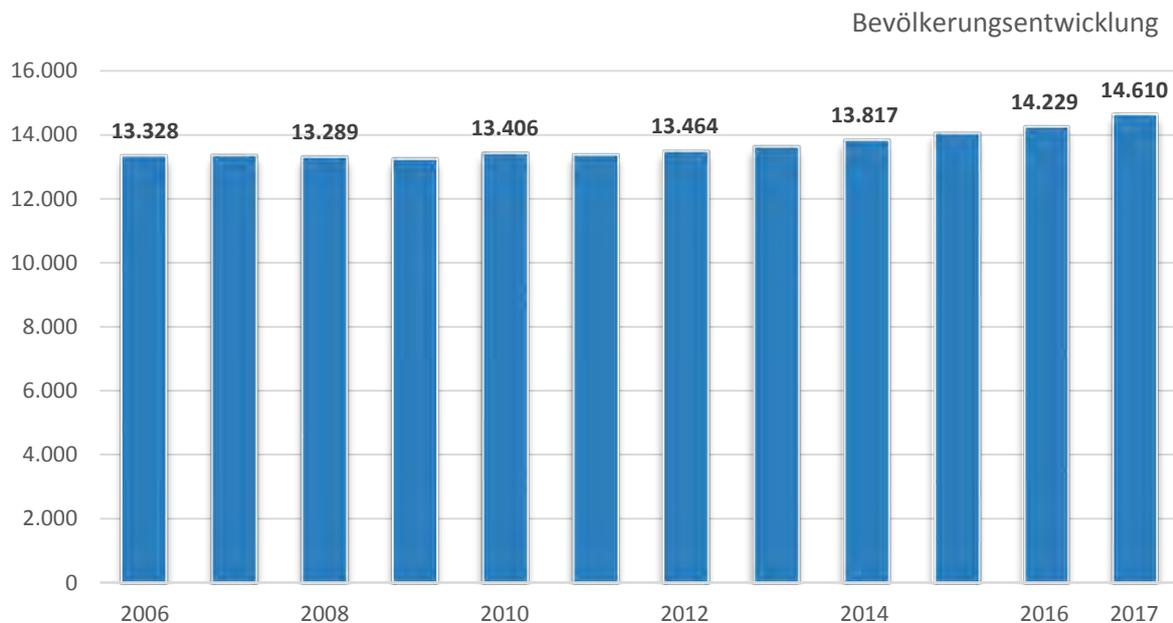


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in Usingen 2006-2017; Quelle: Statistisches Landesamt Hessen Juni 2018

Innerhalb des Betrachtungszeitraums von 2006 bis 2017 (vgl. Abb. 10) ist festzuhalten, dass die Bevölkerungszahl insgesamt stetig ansteigt. Usingen hat aktuell den höchsten Bevölkerungsstand seit der Stadtgründung erreicht. Allein in den letzten 11 Jahren hat die Stadt 1.282 Einwohner dazugewonnen. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von knapp 10 Prozentpunkten.

Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund beträgt 14,3 Prozent zur Jahresmitte 2017 und liegt damit leicht unter dem kreisweiten (15,5 Prozent) und landesweiten Anteil (15,4 Prozent). Verglichen mit dem Jahr 2003 hat sich der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund um vier Prozentpunkte erhöht.

Die Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze haben bis heute wesentlich zu dieser positiven Bevölkerungsentwicklung beigetragen. Usingen weist im Zeitraum von 2008 bis 2015 mit Ausnahme der Jahre 2008 und 2009 einen beständig positiven Wanderungssaldo auf (vgl. Abb.11). Durch Zuwanderung im Jahr 2015 kamen insgesamt 1.116 Menschen in die Stadt. Gleichzeitig verließen aber auch 880 Personen den Ort. So kamen per Saldo 236 Neubürger hinzu.

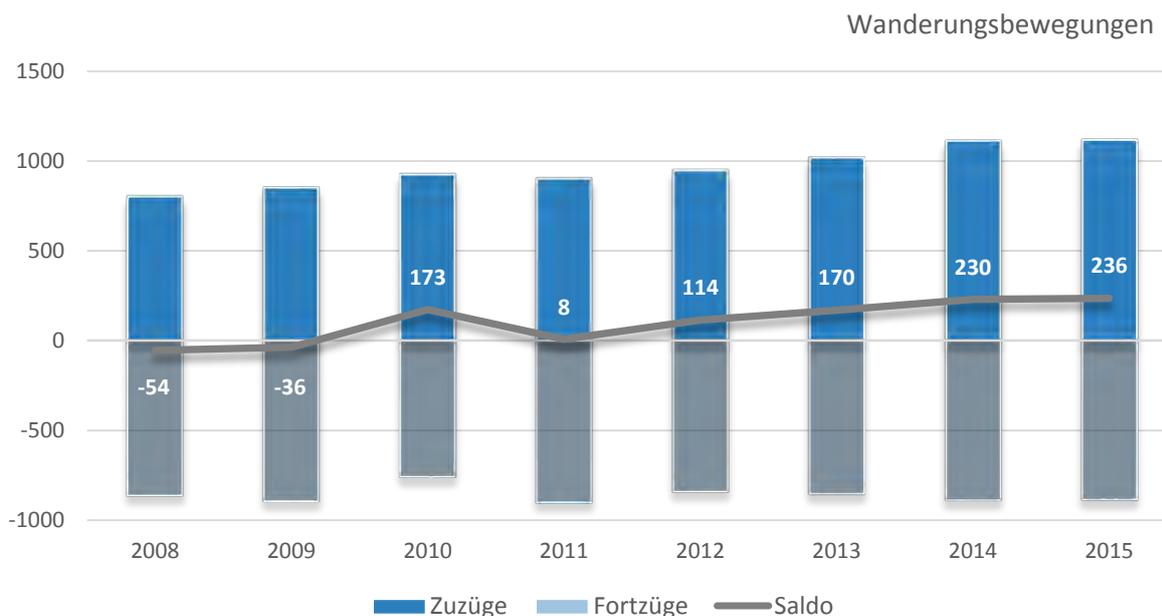


Abb. 11: Wanderungsbewegungen in Usingen 2008 - 2015; Quelle: Statistisches Landesamt Hessen Juni 2018

Neben der Wanderungsbilanz ist die natürliche Bevölkerungsbilanz, sprich die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen eines Jahres, mitentscheidend für die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt.

In Usingen fällt die Bevölkerungsbilanz seit dem Jahr 2008, mit Ausnahme der Jahre 2008 und 2010 negativ aus. Das heißt jährlich sind mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen, sodass die Bevölkerungszahl ohne Zuwanderung immer weiter sinkt. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen Trend Deutschlands. Das dadurch wachsende Geburtendefizit kann auf lange Sicht eventuell nicht von der Nettozuwanderung kompensiert werden.

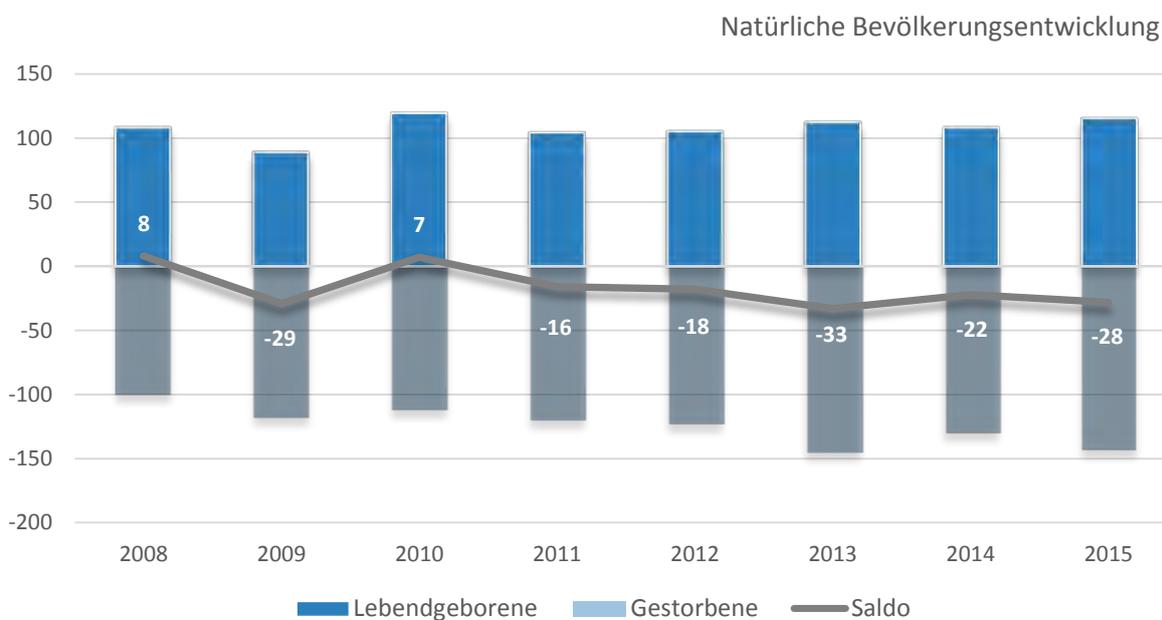


Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Usingen 2008 - 2015; Quelle: Statistisches Landesamt Hessen Juni 2018

### 3.4.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2030

Wichtig für die vorausschauende Planung der Stadt Usingen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt. Derzeit ist es aufgrund der stetig ansteigenden Bevölkerungszahl in den letzten Jahren, schwierig für die Stadt eine Bevölkerungsprognose zu erstellen.

Vergangene Vorausberechnungen für das Jahr 2020 bleiben schon heute hinter den aktuellen Entwicklungen zurück. Die Einwohnerentwicklung in Usingen korreliert stark mit der Entwicklung der Stadt Frankfurt. Die Prognose Frankfurts für das Jahr 2020 mit 645.560 Einwohnern wurde ebenfalls von der aktuellen Entwicklung (736.400 Einwohnern; 31.12.2016) bereits übertroffen. Das Oberzentrum kann den Wohnbauflächenbedarf nicht mehr decken und auch die Kauf- und Mietpreise im gesamten Ballungsraum Frankfurt steigen immer weiter an. Dies hat zur Folge, dass sich der Zuzug immer weiter in entferntere Umlandgemeinden, wie auch Usingen, verlagert. Nach den jüngsten Prognosen wird der Regionalverband Frankfurt, zu dem auch die Stadt Usingen gehört, bis 2030 auf rund 2,45 Millionen Einwohner wachsen (31.12.2016: 2,34 Millionen Einwohner). Das Ansteigen der Bevölkerungszahl kann somit auch in der Stadt Usingen erwartet werden.

### 3.4.3 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR

Eine Betrachtung der Einwohnerzahl ist für die Formulierung einer Entwicklungsstrategie allein nicht ausreichend. Ausschlaggebend für eine bedarfsgerechte Neuaufstellung und Planung der kommunalen Infrastrukturangebote ist die Veränderung der Zusammensetzung der Altersstruktur. Diese definiert im besonderen Maße die Herausforderungen der zukünftigen Stadtentwicklung.

In der Stadt Usingen sind so wie im Landkreis Hochtaunuskreis und im gesamten Bundesland bereits seit Jahren altersstrukturelle Verschiebungen im Gange, die sich auch in Zukunft unausweichlich fortsetzen werden. Der über Jahrhunderte typische Überschuss jüngerer Bevölkerungsgruppen, wie der bisherige als Pyramidenform bekannte Altersaufbau, hat nicht länger Bestand.

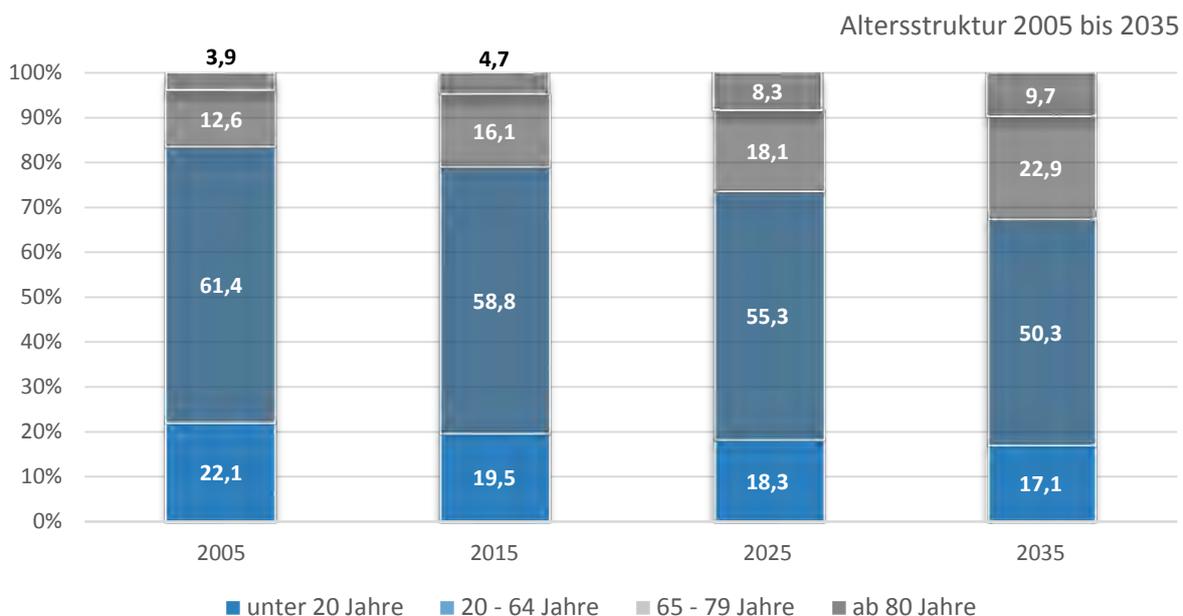


Abb. 13: Vergleich der Altersstruktur in Usingen 2005 bis 2035 in Prozent; Quelle: Bevölkerungsentwicklung im Hochtaunuskreis 2014, Juni 2018

Derzeit ist die Altersstruktur Usingen von Personen im Erwerbsalter zwischen 20 und 64 Jahren geprägt. Mit Blick in die Zukunft lässt sich feststellen, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen sich rückläufig entwickeln wird. Gleichzeitig erreichen in den kommenden zwei Jahrzehnten viele der noch geburtenstarken Jahrgänge das Seniorenalter. Verbunden mit den rückläufigen Geburtenzahlen nimmt laut Prognose der Anteil älterer und hochbetagter Menschen bis zum Jahr 2035 um das Doppelte zu. Demnach wird jeder dritte Einwohner in Usingen 65 Jahre oder älter sein.

Die Verschiebung der Altersstruktur hin zu älteren Generationen wird erhebliche Auswirkungen auf die erforderliche Infrastrukturausstattung (z.B. Altenpflege und Barrierefreiheit) der Stadt haben. Damit wird auch eine stärkere Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnangeboten und Dienstleistungen einhergehen.

## 3.5 WOHNUNGSMARKT- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

### 3.5.1 WOHNUNGSBESTAND

Im Jahr 2016 lag der Wohnungsbestand in der Stadt Usingen bei 6.194 Wohnungen, verteilt auf 3.666 Wohngebäude. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Anzahl von 1,69 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Dieses Verhältnis liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Hochtaunuskreises (2,08 Wohnungen pro Wohngebäude) und des Landes Hessen (2,17 Wohnungen pro Wohngebäude).

Die Einfamilienhausbebauung nimmt hier mit 73,9 Prozent den größten Anteil an allen Wohngebäuden ein, gefolgt von Zweifamilienhäusern mit 15,4 Prozent. Andere Gebäudetypen nehmen insgesamt (10,6 Prozent) eine eher untergeordnete Rolle ein. Nahezu 90 Prozent der Gebäude befinden sich in Besitz von Privatpersonen und werden zu 56,5 Prozent vom Eigentümer selbst bewohnt. 39,9 Prozent der Wohnungen werden zu Wohnzwecken vermietet.

Der Wohnungsmarkt in Usingen ist durch eine Vielfalt an Wohngebäudetypen der unterschiedlichen Entstehungszeiträume gekennzeichnet, die auf kleinräumlicher Ebene homogene Einheiten bilden. Gleichzeitig ist an einigen Standorten aufgrund von Kriegszerstörungen und dem Verlust historischer Bausubstanz ein wechselvolles Nebeneinander von Gebäudetypen entstanden. Mehr als jedes dritte Gebäude (39,4 Prozent) in Usingen ist erst nach dem Zweiten Weltkrieg im Zeitraum zwischen 1949 und 1978 gebaut worden. Die stärkste Bauphase in Usingen ist in den Jahren zwischen 1979 und 2008 zu verzeichnen. Hier sind rund 1.585 (42,5 Prozent) Neubauten errichtet worden. Nur geringe Anteile entfallen auf die Jahre ab 2009. 11,8 Prozent des Gebäudebestands sind bereits vor 1919 erbaut worden. Dies trifft nahezu komplett auf den historischen Kern der Innenstadt zu.<sup>2</sup>

### 3.5.2 BODENRICHTWERTE FÜR WOHNBAUFLÄCHEN

Die Bodenrichtwerte liegen je nach Bodenrichtwertzone in den Bereichen für Wohnbebauung zwischen 300 €/m<sup>2</sup> und 370 €/m<sup>2</sup> in der Kernstadt und zwischen 120 €/m<sup>2</sup> und 260 €/m<sup>2</sup> in den übrigen Stadtteilen. In der Kernstadt liegt das Wohnbaugebiet „Weingärten“ in der Zone mit dem höchsten Wert von 370 €/m<sup>2</sup>, im historischen Innenstadtbereich bewegen sich die Werte zwischen 260 €/m<sup>2</sup> in der Altstadt und 310 €/m<sup>2</sup> in der Neustadt. Diese Bodenrichtwerte liegen noch deutlich unter den Durchschnittswerten von nahegelegenen Städten

---

<sup>2</sup> Gebäude- und Wohnungszählung 2011

wie Bad Homburg oder Oberursel. Hier sind teilweise Bodenrichtwerte von 1.000 €/m<sup>2</sup> bis 2.000 €/m<sup>2</sup> möglich. In Frankfurt übersteigen die Bodenwerte für Wohnbauflächen im Vergleich zu Usingen in Teilbereichen sogar um das zehnfache oder teilweise sogar um das fünfzehn- bis zwanzigfache.

Der Mietpreisspiegel 2018 für Mietwohnungen in Usingen bewegt sich im Mittel zwischen 7,71 €/m<sup>2</sup> und 8,95 €/m<sup>2</sup>. Auch hier liegen die Werte für die eben genannten Städte weitaus höher im Vergleich zu Usingen.

Durch die Nachbarschaft zu Bad Homburg und Frankfurt sowie den deutlich günstigeren Baulandpreisen und Wohnungsmieten, kann für die Zukunft angenommen werden, dass die Stadt Usingen sowohl für Hausbauer als auch für Wohnungssuchende weiterhin attraktiv bleiben wird.

### 3.5.3 PROGNOSE ZUM WOHNRAUMBEDARF

**WOHNUNGSNACHFRAGE.** Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungsraum in der gesamten Region rund um das Oberzentrum Frankfurt, sind Wohnungsleerstände in Usingen kaum vorhanden. Die Nachfragesituation im Einfamilienhausbereich ist stabil auf hohem Niveau. Eine Recherche auf der Internetplattform ImmobilienScout weist ebenfalls auf eine hohe Nachfrage hin, da nur wenige Wohnungen und Häuser zur Miete oder zum Kauf angeboten werden.

Der Bedarf an Wohnungen wird aufgrund des bereits vorhandenen Wohnraummangels und der steigenden Bevölkerungszahl in der Hochtaunusregion auch in Zukunft weiter steigen. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain prognostiziert bis zum Jahr 2030 für Usingen einen Bedarf von 728 Wohnungen. Das entspricht einer Steigerung um 11,9 Prozent, gemessen am derzeitigen Wohnungsbestand.

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird in den kommenden Jahrzehnten sowohl durch Veränderungen im Zuge des demografischen Wandels als auch durch gesellschaftliche Trends geprägt sein. Zukünftig ist zu berücksichtigen, dass durch die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen und geringerer Renten sowie mehr Alleinlebende oder alleinerziehende Eltern, preiswerte, kleine Wohnungen an Bedeutung gewinnen werden. In Bezug auf den demografischen Wandel entscheiden neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vor allem Wanderungen über die Einwohnerentwicklung und über die Nachfrage nach Wohnraum. In welcher Intensität dieser allgemeine Trend für Usingen in der Zukunft wirksam wird, kann auf Basis der Datenlage nicht abschließend dargestellt werden.

**AUSGEWIESENE UND POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN.** Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sollen Möglichkeiten der Eigenentwicklung sowie auch eines angemessenen Zuwachses gewährleistet sein. Entwicklungsschwerpunkt ist laut FNP der Bereich „Schleichenbach II“ in der Kernstadt (ca. 18 Hektar Wohnbaufläche und ca. 6 Hektar gemischte Baufläche), der sich bereits in der Umsetzung befindet. Hinzu kommen kleinere Arrondierungsflächen in den Stadtteilen Wilhelmsdorf (ca. 4 Hektar), Merzhausen (ca. 3 Hektar), Michelbach (ca. 2 Hektar), Eschbach (ca. 6 Hektar), Wernborn (ca. 8,5 Hektar) und Kransberg (ca. 2 Hektar).

**POTENZIALE DURCH GENERATIONENWECHSEL.** Für zukünftige Planungen und Vorhaben müssen auch die Wohnflächenpotenziale im Bestand miteinbezogen werden. Durch einen zunehmenden Generationenwechsel werden immer mehr Wohnflächen im Bestand verfügbar. Das quartiersweise Wachstum Usingens in der Vergangenheit bedingt eine altershomogene Bewohnerschaft in den einzelnen Wohngebieten. Der Generationenwechsel im Bestand wird sich daher je nach Erbauungszeitraum der Quartiere entwickeln.

In der Steuerung des Generationenwechsels liegt eine Herausforderung für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarkts in Usingen. Insbesondere Wohnquartiere, die vor 1930 und auch in den 1960er Jahren entstanden sind, weisen bereits heute eine deutliche Überalterung der Bewohnerschaft auf.

Es können nach derzeitigem Stand keine detaillierten Aussagen darüber getroffen werden, inwiefern die betroffenen Gebäude in Zukunft tatsächliche Leerstände darstellen werden. Die Vermarktbarkeit der Bausubstanz wird letztlich unter anderem vom baulich technischen Zustand der Immobilien, dem Gebäudealter sowie im Zusammenhang der Preisvorstellungen der jeweiligen Eigentümer eine erhebliche Rolle spielen.

## 3.6 WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE ENTWICKLUNG

Der Arbeitsmarkt in Hessen und im Regionalverband FrankfurtRheinMain kann im Jahr 2015 sowie auch bereits in den Jahren davor, eine positive Bilanz ziehen. Die positive Erwerbstätigenentwicklung ist besonders auf den Stellenzuwachs im Dienstleistungssektor zurückzuführen. Etwa Drei Viertel aller Erwerbstätigen im Land arbeiten in Dienstleistungsunternehmen, insbesondere im Bereich Finanz,- Versicherungs- und Unternehmensdienstleistung einschließlich dem Bau- und Wohnungswesen.

### 3.6.1 BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR

Die Usinger Wirtschaft ist von vielfältigen Branchen im produzierenden Gewerbe geprägt. 28,7 Prozent der Arbeitsplätze entfallen auf diesen Bereich. Mit einem Anteil von knapp über 70 Prozent ist der Arbeitsmarkt in Usingen aber ebenfalls in erster Linie auf den Dienstleistungssektor ausgerichtet. Davon sind 27,4 Prozent im Bereich des Handels, des Verkehrs oder im Gastgewerbe tätig und 43,2 Prozent im Bereich sonstiger öffentlicher oder privater Dienstleistungen. Der primäre Wirtschaftssektor (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei und Bergbau) spielt in Usingen eine eher untergeordnete Rolle. Dennoch sind im Stadtgebiet noch vereinzelt landwirtschaftliche Vollerwerbs- oder Halberwerbsbetriebe ansässig.<sup>3</sup>

Von den 5.085 in der Stadt wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 2.817 (Jahr 2016) Personen vor Ort. Ein hoher Anteil der Arbeitnehmer (4.219 Auspendler) pendelt von Usingen nach Frankfurt, Bad Homburg oder in die Hochtaunusregion, während nur 1.949 Beschäftigte aus der Umgebung nach Usingen pendeln. Der Pendlersaldo ist mit -2.270 somit deutlich negativ.

Dies charakterisiert die Stadt als Wohnstandort. Für die Einwohner ist das Arbeitsplatzangebot vor Ort wohl nicht passend oder attraktiv genug.

### 3.6.2 GEWERBEFLÄCHEN UND EINZELHANDELSSTANDORTE

Während die Usinger Innenstadt vor allem die Funktion als „Zentraler Versorgungsbereich“ übernimmt, sind größere Gewerbeflächen eher am Stadtrand angesiedelt.

Der größte Gewerbebestandort in Usingen ist das etwa 8,2 Hektar große Gewerbegebiet „Gewerbepark Südtangente“ im Südwesten der Kernstadt, zwischen Bahnhof und Südumgehung. Für die Gewerbeentwicklung stehen laut dem Regionalen Flächennutzungsplan im Gewerbegebiet „Am gebackenen Stein“ neben, bereits mit Entwicklungsvorhaben belegten Flächen, noch etwa zehn Hektar Zuwachsflächen zur Verfügung. In den Stadtteilen sind, außer einer kleinen Erweiterungsfläche am östlichen Ortsrand von Wernborn, keine gewerblichen Zuwachsflächen vorgesehen.

Zum zentralen Versorgungsbereich gehört ebenfalls das neue Einzelhandelszentrum „Neuer Marktplatz“. Dieser Standort wurde gewählt, da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Innenstadt aufgrund der

---

<sup>3</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2017), Berechnungen der Hessen Agentur

kleinflächigen Verkaufsräume nicht realisierbar erscheint. Im Rahmen der Erweiterung des Versorgungsreichs sollten Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt ausgeschlossen werden. In der Kernstadt sowie in den Bereichen „Achtzehnmorgenweg“ und „Am Riedborn“ sind jeweils Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden, die im FNP als sonstige Einzelhandelsstandorte im Bestand dargestellt werden. Am nördlichen Stadtrand an der Weilburger Straße liegt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der näheren Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Usingen unterstützt die Vermarktung von Gewerbeflächen und Ladenräumen mit detaillierten Informationen sowie umfassenden Beratungsangeboten.

### 3.7 FREIZEIT, SPORT, TOURISMUS UND KULTUR

Usingen bietet sowohl ihren Einwohnern als auch Gästen eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die attraktive Landschaft im Taunus rund um Usingen, mit ihren Wiesen und Wäldern, ist durch eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen durchzogen. Unter anderem verläuft der Elisabethpfad zwischen Frankfurt und Marburg direkt durch die Innenstadt. Beliebtes Ausflugsziel sind zudem die Eschbacher Klippen. Neben einem ganzjährig geöffneten Hallenbad lädt in den Sommermonaten auch der Hattsteinweiher zum Baden und Spazieren ein.

Es besteht ein äußerst umfangreiches und vielfältiges Angebot an Sport- und Spielplätzen sowie Sporthallen in der Kernstadt und den weiteren Stadtteilen. Das Vereinsleben in Usingen hat eine lange Tradition. Die über 120 gelisteten Vereine bieten ihren mehr als 5.000 Mitgliedern eine große Angebotsvielfalt.

Neben einigen Hotels, Gasthäusern oder Pensionen bieten der Wochenendplatz „Katharinenhof“ für Wochenendurlauber am Hattsteinweiher sowie ein Waldzeltplatz sowohl für Touristen als auch Einwohnern eine gute Möglichkeit zur Erholung.

Während des gesamten Jahres gibt es in Usingen zahlreiche unterschiedliche Veranstaltungen. Besonders nennenswert ist im September die Laurentiuskerb mit dem Laurentiusmarkt. Aber auch in den übrigen Jahreszeiten wird einiges geboten, wie beispielsweise der Faschingsumzug, der größte Flohmarkt in der Region, der sich über die ganze Innenstadt erstreckt oder das Familienfest im Schlossgarten. In der Adventszeit bietet der stimmungsvolle Usinger Weihnachtsmarkt den Besuchern ein umfangreiches weihnachtliches Angebot. Der Kulturkreis Usinger Land e.V. organisiert zudem verschiedene kulturelle Angebote wie beispielweise Lesungen, Städtetrips sowie musikalische Veranstaltungen und Kabarets.

# FÖRDERGEBIET

Die thematische Betrachtung des Fördergebiets „Kernstadt Usingen“ besteht aus einer Analyse auf Grundlage bestehender Planungen und Konzepte sowie eigener Erhebungen und Anschauungen. Dabei werden wesentliche Fakten der bisherigen Entwicklung und des Status Quo ausgewertet und zentrale Themen zur vertiefenden Betrachtung benannt.

## 3.8 STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ

### 3.8.1 STADTBILD UND STADTGESTALT

Die Stadt Usingen, insbesondere die Kernstadt, kann auf eine lange und kontinuierliche Siedlungsgeschichte zurückblicken, die noch heute in Teilen am bau- und kulturhistorischen Erbe ablesbar ist. Die Baustruktur der Kernstadt ist fast durchgängig in der Barockzeit nach dem Großbrand von 1692 entstanden. Nur wenige ursprüngliche Bauten aus der gotischen Zeit sind erhalten geblieben.

**STADTSTRUKTUR.** Die Baustruktur des Untersuchungsgebiets ist sehr heterogen und lässt sich in verschiedene Strukturbereiche unterteilen. Der historisch gewachsene Stadtraum der „gotischen Altstadt“ prägt zusammen mit den frühesten Bauwerken wie Laurentiuskirche und den Überresten der Stadtbefestigung sowie dem Fachwerkensemble in der Wilhelmjstraße mit dem Rathaus das Bild dieses Stadtbereichs.



Abb. 14: Erhaltene Gebäude aus der gotischen Zeit prägen das Bild der Altstadt

Hier finden sich weiterhin noch baugeschichtlich bedeutsame, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauernhöfe und Fachwerkhäuser als Identifikationsmerkmal wieder. Ein großer Teil der Bebauung besitzt zwei bis drei Geschosse und steht traufständig zur Straße. Die von Wohnen und vereinzelt von gemischter Nutzung geprägte Altstadt zeichnet sich durch einseitige Grenzbebauung und häufig schmale Grundstücke mit geringer Tiefe aus. Die bauliche Dichte ist in diesem Bereich sehr hoch. Dies wird noch durch den Bestand an Nebengebäuden und Scheunen sowie versiegelten Hofflächen verstärkt. Rückwärtige Scheunen der ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofanwesen wurden vielfach aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu Wohnungen umgebaut oder durch neue Wohngebäude in zweiter Reihe ersetzt.

Im südlichen Bereich zur Stockheimer Talaue hin, sind vereinzelt auch sich in die Tiefe erstreckende Grundstücke mit großzügigen Freiflächen, wie der ehemalige Brauhof, vorhanden.

Die Raumstruktur ist noch weitgehend aus dem Mittelalter erhalten geblieben. Die Straßenräume und Platzbereiche in den ältesten Siedlungsbereichen sind meist sehr eng, Gehwege sind wie beispielsweise in der Untergasse sehr schmal oder teilweise nicht vorhanden.

Nach dem Stadtbrand von 1692 ließ Fürst Walrad einen neuen Stadtgrundriss planen. In diesem Zug wurden die Straßen der „Oberstadt“ um die Obergasse, Zitzergasse und Scheunengasse begradigt. Bei der Planung wurde die Oberstadt weit über ihre alte, von der Stadtmauer gezeichnete Westgrenze hinaus vergrößert, wobei ein systematisches Straßennetz angelegt wurde. Trotz gleicher Bauzeit der Gebäude wirkt die Oberstadt heute wesentlich einheitlicher als die Altstadt. Die Häuser sind in der Regel unmittelbar an die Straße gebaut, Vorgärten sind nicht vorhanden. Dadurch ergibt sich eine nahezu durchgehende Raumkante. Die Bauweise ist in vielen Bereichen der Neustadt sehr dicht. Zusammen mit der oft traufständigen Bauweise und der historischen Bausubstanz der Gebäude ergibt sich ein geschlossenes und erkennbares Straßenbild. Die Scheunengasse diente dabei als Zufahrt der landwirtschaftlich genutzten Höfe. Im Bereich der Scheunengasse und teilweise auch in der Obergasse sind in den letzten Jahrzehnten erhebliche Veränderungen in der Stadtstruktur vorgenommen worden. Hier kann zum großen Teil kaum noch von städtebaulicher Qualität gesprochen werden. Viele Gebäude in diesen Bereichen fügen sich aufgrund ihrer Gestaltung oder Großmaßstäblichkeit kaum in das historische Stadtbild der Umgebung ein.



Abb. 15: Geschlossene Bebauung in der Kreuzgasse prägt das Bild der Neustadt

Die Stadterweiterung der „Neustadt“ ist nach den Plänen von Baumeister Küntzel durch eine quadratische Straßenführung und einer einheitlichen Gestaltung der meist giebelständigen Wohnhäuser geprägt. In der Wilhelmjstraße, Kreuzgasse, Zitzergasse, Klapperfeld und am Alten Markplatz ist die Bebauungsstruktur des 18. Jahrhunderts weitgehend erhalten geblieben. Eine nahezu geschlossene städtebauliche Gebäudekante sowie die vielen erhaltenen historischen Gebäude in einem einheitlichen Baustil verleihen diesem Bereich des Untersuchungsgebiets eine geordnete städtebauliche Maßstäblichkeit.

Die Bebauung in der Bahnhofstraße unterscheidet sich von der in der Altstadt und Neustadt. Zwar sind hier mit dem Bahnhofsgebäude und dem ehemaligen Fabrikgebäude der Maschinenfabrik C. Haag ebenfalls historische Bauten zu finden, die meisten Gebäude sind jedoch neueren Baualters.

Hier sind vermehrt Mehrfamilienhäuser und freistehende Einfamilienhäuser zu finden. Die Struktur zeichnet sich größtenteils durch eine lockere Bebauung mit teilweise großzügigen privaten Freiflächen aus.



Abb. 16: Lockere Bebauungsstrukturen in der Bahnhofstraße

**EINGÄNGE ZUR INNENSTADT.** Aus Südosten kommend, gelangt man über die Frankfurter Straße in die Kernstadt Usingens. Dieser Stadteingang besitzt seinen gestalterischen Schwerpunkt auf den motorisierten Verkehr. Dies zeigt sich in den großen Straßenbreiten und ungestalteten Straßenrändern.

In die Altstadt gibt es vier Haupteingänge und zwar von der Untergasse, der Obergasse, der Neutorstraße und der Bahnhofsstraße. Die Gestaltung der Straßen lässt nicht den Eindruck aufkommen, dass man sich bereits in der Innenstadt befindet. Auch die teilweise umfassende Beschilderung erscheint nicht sehr einladend. Hinzu kommt die an die Straßen angrenzende Bebauung, die von Verkehrsemissionen ein entsprechend negatives Erscheinungsbild aufweist.

**ÖFFENTLICHER RAUM.** Im Fördergebiet besteht für zahlreiche öffentliche Flächen deutlicher Nachholbedarf, um diese Räume für die Bewohner wie auch die Besucher zu Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Insbesondere die im Gebiet liegenden Plätze und Freiflächen (Schlossplatz, Schlossgarten, Platzbereiche in der Wilhelmstraße, Umfeld der Laurentiuskirche, Stockheimer Talauen) sind durch bauliche und gestalterische Mängel geprägt. Ähnlich stellt sich das Erscheinungsbild der Straßenräume dar. Diese sind auf die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden motorisierten Verkehrs ausgerichtet und weisen straßenbegleitend nur wenige Grünelemente auf, die die Aufenthaltsqualität erhöhen sowie zum Klimaschutz beitragen. Hinzu kommt auf öffentlichen Flächen ein zum Teil in die Jahre gekommenes Stadtmobiliar (Bänke, Pflanzgefäße, Abfallbehälter, Fahrradständer), welches einer dringenden Erneuerung bedarf. Im Usinger Stadtkern fehlen sowohl auf öffentlichen Plätzen als auch in den Grün- und Freianlagen adäquate Sitzgelegenheiten. Hinsichtlich der Beleuchtung der Innenstadt besteht ebenfalls ein großes Aufwertungspotenzial. Durch eine veränderte und einheitliche Lichtkonzeption könnten Plätze und stadtbildprägende Gebäude noch stärker in Szene gesetzt werden und damit zu einer positiven Wahrnehmung des historischen Stadtzentrums beitragen.



Abb. 17: Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum mit fehlender Aufenthaltsqualität

**BEBAUUNGSDICHTE.** Einige Bereiche im Fördergebiet, sowohl in der Altstadt als auch in der Neustadt weisen eine kleinteilige Bebauung mit sehr hoher baulicher Dichte auf, bei einem gleichzeitigen hohen Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen.



Abb. 18: Grundstücksüberbauung im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018

Zur Ermittlung des Verdichtungsgrads wurde die Grundflächenzahl (GRZ), d.h. der Anteil der überbauten Fläche der Grundstücke im Fördergebiet errechnet. Diese Betrachtung bezieht sich lediglich auf die baulichen Anlagen auf einem Grundstück. Die hohe Bebauungsdichte resultiert dabei einerseits aus den Grundstücksgrößen, andererseits aber auch aus dem hohen Anteil an Nebengebäuden (Scheunen, Schuppen, Garagen). Insbesondere in der Neustadt finden sich Quartiere mit einer extrem dichten Bebauung. Hier liegt die GRZ oftmals bei 0,7 oder noch höher, was bedeutet, dass mehr als 70 Prozent der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überbaut ist. In der Bahnhofstraße und in den südlichen Bereichen zur Stockheimer Talauie hin nimmt der Grad der Bebauung ab, die Grundstücke werden größer und die Bebauung wird lockerer.

**GEBÄUDEGESTALTUNG.** Der historisch gewachsene Stadtkern von Usingen war ursprünglich stark an die Erfordernisse des täglichen Lebens ausgerichtet, sodass sich bis heute noch Anwesen mit einer Haus-Hofbebauung oder traditionelle, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauernhäuser sowie altfränkische Fachwerkbauten als Identifikationsmerkmal in der gotischen Altstadt wiederfinden.

Viele Gestaltungselemente in der Ober- und Neustadt sind noch aus der in der Barockzeit erbauten Gebäude erhalten und ablesbar. Typische Bauelemente in diesen Stadtbereichen sind Putz, Walm- oder Mansarddächer aus Schiefer und Zwerchhäuser. Stehende Sprossenfenster, Klappläden und detailreiche Türen und Tore aus Holz sowie Gebäudesockel runden das historische Erscheinungsbild dieser erhaltenswerten Gebäude ab. Einige der heutigen Fachwerkbauten wurden in der Vergangenheit verputzt und sind in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert wieder freigelegt worden.



Abb. 19: Stadtbildprägende Elemente und Gebäude mit positiver Gestaltung

Durch mehrere Stadtbrände in der Vergangenheit und dem Bauboom der Nachkriegszeit wurden zahlreiche Gebäude entgegen ihrer ursprünglichen Form verändert oder umgebaut, teilweise auch durch einen kompletten Neubau ersetzt. Es erfolgten Anbauten, Aufstockungen, Dachausbauten und -aufbauten. Der überwiegende Teil der Gebäude präsentiert sich heute verputzt, das historische Fachwerk ist teilweise nicht mehr zu sehen. Darüber hinaus wurden neue, moderne Türen und Fenster mit Rollläden eingebaut und die ursprünglichen Fensterformate und -typen verändert. Asymmetrische Anordnungen stehender oder liegender Fensterformate stören die Fassadengliederung. An Straßen mit viel Durchgangsverkehr mussten die zu den Türen führenden ein- oder zweiläufigen Freitreppen zugunsten des stetig ansteigenden Verkehrsaufkommens des 20. Jahrhunderts weichen. Auch die Ladeneinbauten inklusive der Schaufenster wurden nachträglich ohne Rücksicht auf die historische Fassadengliederung vorgenommen.



Abb. 20: Stadtbildstörende Elemente oder Gebäude mit gestalterischen Mängeln



Abb. 21: Nebeneinander von stadtbildprägenden Gebäuden im ursprünglichen Zustand und stark veränderter Gebäudegestaltung

Die Überformungen oder wesentliche Veränderungen an den Gebäuden sind aus gestalterischer Sicht negativ zu beurteilen, da dadurch die ursprüngliche und historisch wertvolle Altstadtbebauung zum Teil kaum noch erkennbar ist. Ein Teil des Gebäudebestands fügt sich daher nicht mehr in die typisch ortbildprägende Bebauung ein und beeinflusst das Stadtbild negativ.

Gebäude, die sich aufgrund ihrer Kubatur oder Größe besonders negativ auf das Erscheinungsbild des Umfelds auswirken, sind als störender Baubestand im Plan 03 | Stadtbild und Denkmalschutz dargestellt. Als weitere Kategorie wurden weitere erhaltenswerte, nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude, die ebenfalls das Stadtbild prägen aufgenommen.

### 3.8.2 DENKMALPFLEGERISCHE INTERESSEN

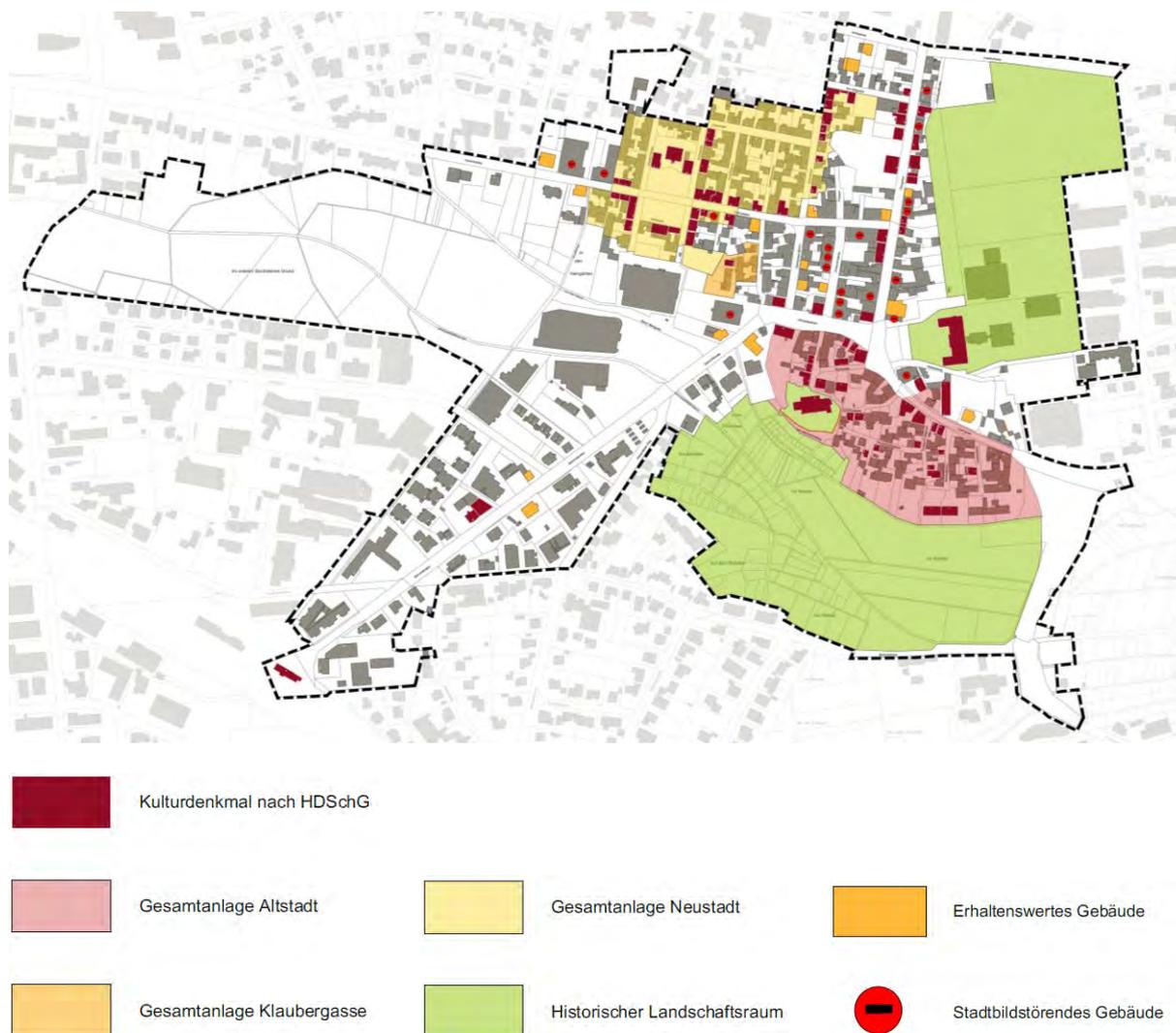


Abb. 22: Stadtbild und Denkmalschutz im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018

Aufgrund ihres Baualters und ihrer geschichtlichen und bauhistorischen Entwicklung weist die historische Innenstadt von Usingen einen hohen Bestand an Baudenkmalern auf. Das Untersuchungsgebiet umfasst drei denkmalgeschützte Gesamtanlagen – die Gesamtanlage Altstadt, die Gesamtanlage Klaubergasse und die Gesamtanlage Neustadt – sowie eine Vielzahl von Einzeldenkmälern nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Zusätzlich sind mit dem Schlossgarten und dem Landschaftsraum Stockheimer Talau südlich der Altstadt zwei unter Denkmalschutz stehende Grünanlagen vorhanden.

Von herausragender Bedeutung sind das ehemalige Schloss, die evangelische Laurentiuskirche, das Fachwerkensemble mit dem Rathaus in der Wilhelmjstraße sowie die Hugenottenkirche am „Alten Marktplatz“ und das Prinzenpalais in der Obergasse zu nennen. Diese Einzeldenkmäler heben sich durch ihre besondere Funktion, ihre Größe und aufwendige Gestaltung hervor und geben den umliegenden Bereichen eine eigene Prägung.

**GESAMTANLAGE ALTSTADT.** Die Altstadt ist eine, bereits im 14. Jahrhundert entstandene Siedlung mit Stadtmauer und Erweiterungen des 15./16. Jahrhunderts im Osten. Obgleich das Bild dieses Stadtraums in den großen Bränden des 17. Jahrhunderts überwiegend zerstört wurde, haben sich deutliche Strukturen erhalten, anhand derer sich die mittelalterliche städtische Vergangenheit nachzeichnen lässt. Die Laurentiuskirche, wehrhafter Zufluchtsort, war Fokus der Entwicklung der Altstadt. Es liegen Hinweise vor, die belegen, dass die Bebauung der Altstadt ursprünglich einen wesentlich dichteren Stand aufgewiesen hat. Eine Entdichtung der Bebauung fand im Zuge des Wiederaufbaus nach den Stadtbränden statt. Nach dem Feuer von 1635 wurde die Kirchhofgasse verbreitert und die ehemals verwinkelte Pfarrgasse in der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts begradigt. Einige Gebäude und Bauelemente haben die Stadtbrände überlebt.

Dazu gehören beispielsweise die spätmittelalterlichen Bauglieder der Laurentiuskirche, der Keller des Rathauses sowie die beiden im Kern dem 16. Jahrhundert angehörenden Anwesen Wilhelmjstraße 3 und 5.

Zu der Gesamtanlage Altstadt gehört auch die östliche Stockheimer Talaue. Hier lag bis ins 19. Jahrhundert hinein ein See, durch einen künstlichen Damm angestautes Gewässer. Neben wehrtechnischen und wasserwirtschaftlichen Funktionen diente er als herrschaftlicher Fischweiher und gleichzeitig auch als Spülgewässer für frisch gewobene und gefärbte Wollstoffe.

**GESAMTANLAGE KLAUBERGASSE.** In der Klaubergasse hatte sich eine Sparte des Wollhandwerks, das „Klauben“, konzentriert. Dieser Vorgang war dem Spinnen vorangestellt und umfasste das Auseinanderzupfen der Wolle und das Beseitigen von Verunreinigungen. Darauf ist der Name der Gasse zurückzuführen. Nach dem Stadtbrand von 1692 wurde dieser Straßenraum weitgehend begradigt. Die östliche Seite der Klaubergasse diente hauptsächlich in der folgenden Zeit als Zufahrt für die Hofanwesen der unteren Zitsergasse.

**GESAMTANLAGE NEUSTADT.** Nach dem dritten Stadtbrand im Jahr 1692 ließ Fürst Walrad einen neuen Stadtgrundriss planen. Von der alten Siedlungsstruktur – sie war ebenso verwinkelt wie die Altstadt – hat sich gerade noch ein Rest im Bereich „Porbach“ erhalten. Bei der Planung wurde die Oberstadt weit über ihre alte, von der Stadtmauer gezeichnete Westgrenze hinaus vergrößert, wobei ein systematisches Straßennetz angelegt wurde. Zentraler Bestandteil der Erweiterungen war die „Neustadt“, die den heutigen „Alten Markplatz“ umfasst. Die Neustadt war zunächst eine politisch, kirchlich und schulisch eigenständige Gemeinde, angelegt auf Ackergrund und in einiger Distanz zum damaligen Stadtraum. Ab 1697 folgte die Vermessung und Einebnung des Baugrundes für die Neustadt. Die Realisierung erfolgte ab 1700 unter der Leitung von Benedikt Burtcher. Gleichzeitig vollzog sich das nahtlose Zusammenwachsen von Ober- und Neustadt im Geviert zwischen Zitsergasse und Wirthstraße.

### 3.8.3 GEBÄUDEZUSTAND

Die Analyse der Bausubstanz beschreibt den baulichen Zustand jedes einzelnen Gebäudes im Fördergebiet. Die Bewertung erfolgte im Rahmen mehrerer umfassender Ortsbegehungen im April und Juli 2018 nach äußerer Inaugenscheinnahme der Gebäude. Beurteilt wurde der äußere Gebäudezustand der Hauptgebäude (Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus, öffentliches Gebäude) – auch im Hinblick auf energetische Aspekte – und nach Möglichkeit der Nebengebäude (Scheune, Schuppen, Wirtschaftsgebäude). Zusätzlich sind die Aussagen der Eigentümer aus der durchgeführten Befragung in die Bewertung eingegangen.

Eine Zustandsbewertung der Wohnungen sowie der Wohnungsausstattungen und der Gewerbeeinheiten war nicht Bestandteil der Untersuchungen. Hinsichtlich der Bausubstanz ist es daher möglich, dass Gebäude beispielweise wegen schlecht erhaltener Fassaden o. ä. als modernisierungsbedürftig eingestuft werden, diese allerdings im Inneren erst kürzlich renoviert worden sind. Umgekehrt ist es aber auch denkbar, dass Häuser wegen einer erneuerten Fassade gut bewertet werden, im Inneren aber einen deutlichen Modernisierungsbedarf aufweisen.

Der Zustand der Gebäude wurde in vier Kategorien eingestuft und anhand verschiedener Merkmale beurteilt. Rückwärtig gelegene Nebengebäude wie Scheunen und Schuppen, die teilweise einen erheblichen Modernisierungsbedarf aufweisen, sind zusätzlich im Plan 04 | Gebäudezustand dargestellt.

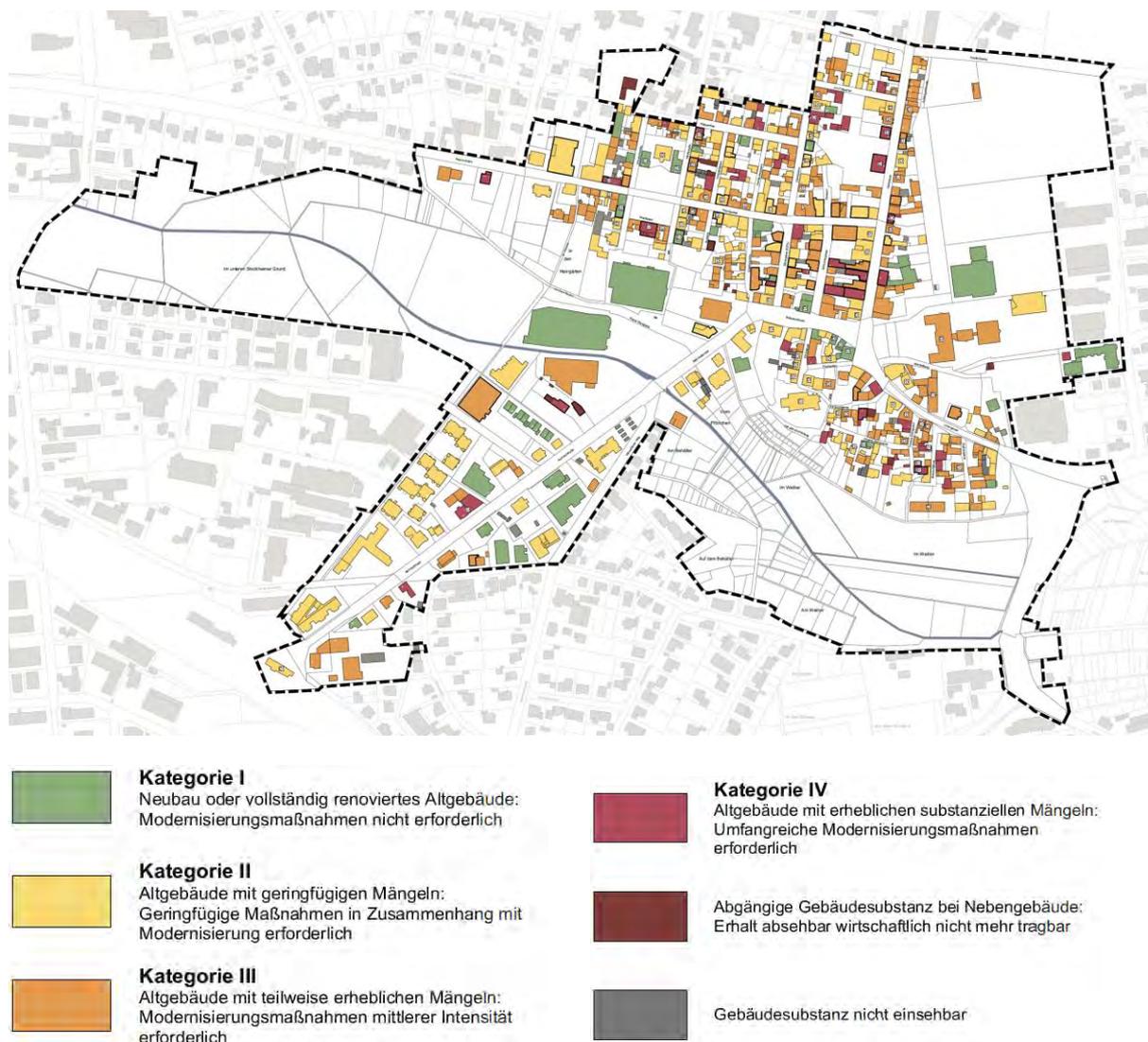


Abb. 23: Bewertung des Gebäudezustands im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018

**KATEGORIE I.** Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude. Es werden äußerlich keine Schäden festgestellt, die Anbauten und Dachaufbauten lassen auf einen aktuellen technischen Standard schließen. Hier sind Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich.

**KATEGORIE II.** Altgebäude mit geringfügigen Mängeln. Leichte Fugenschäden oder Putzschäden werden festgestellt, Gebrauchsspuren an Fenstern oder leicht verwitterte Dacheindeckung. Hier sind eventuell geringfügige Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Instandsetzung erforderlich.

**KATEGORIE III.** Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln. Ältere Doppelfenster, geringe Schäden im Fassadenbereich und Mauerwerk, in Anstrich und Dachhaut. Hier sind Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität erforderlich.

**KATEGORIE IV.** Altbau mit erheblichen Mängeln wie Einfachverglasung, erhebliche Schäden an Fassade, Dachhaut, Dachrinne und Kamin, erkennbare Schäden an Mauerwerk oder Fachwerk. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich.



Abb. 24: In Kategorie I eingestufte Gebäude ohne Mängel



Abb. 25: In Kategorie II eingestufte Gebäude mit geringfügigen Mängeln



Abb. 26: In Kategorie III eingestufte Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln



Abb. 27: In Kategorie IV eingestufte Gebäude mit erheblichen Mängeln



Abb. 28: Beispiele für abgängige Gebäudesubstanz bei Nebengebäuden

Aufgrund der Beurteilung des äußeren Zustands der insgesamt 344 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Bewertungen:

KATEGORIE	GEBÄUDEANZAHL	RELATIV
I	40	11,6 %
II	137	39,8 %
III	135	39,2 %
IV	32	9,3 %
<b>BEWERTETE HAUPTGEBÄUDE IM FÖRDERGEBIET INSGESAMT</b>	<b>344</b>	<b>100,0 %</b>

Abb. 29: Einstufung der Hauptgebäude im Fördergebiet in vier Bewertungskategorien, werk-plan 2018

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nahezu 90 Prozent des Gebäudebestands im Fördergebiet bauliche und/oder energetische Mängel aufweisen. Fast die Hälfte der untersuchten Gebäude weisen teilweise erhebliche oder sogar erhebliche Mängel auf. Nur 40 Gebäude (11,6 Prozent) Gebäude sind entweder Neubauten oder bereits sanierte Altgebäude ohne Baumängel.

Denkmalgeschützte Gebäude sind gleichstark von dieser Problematik betroffen. Auch hier sind knapp 90 Prozent der Häuser von baulichen oder energetischen Mängeln geprägt. Dabei kann man bei 39 Prozent der Einzeldenkmäler (32 Gebäude) geringfügige Mängel und bei der Hälfte der Immobilien erhebliche (12 Gebäude) oder zumindest teilweise erhebliche (29 Gebäude) bauliche Mängel erkennen. Lediglich etwa zehn Prozent (9 Einzeldenkmäler) dieser historisch wertvollen Gebäude weisen einen guten Gebäudezustand ohne erkennbare Defizite auf.

Da es sich im Rahmen der Bestandsaufnahme um eine rein äußerliche Bewertung durch die Planer handelt, wird im Falle einer Festlegung als Sanierungsgebiet für jedes Gebäude, das mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung modernisiert werden soll, nochmals eine objektbezogene Bauzustandsuntersuchung vorgenommen.

### 3.8.4 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ“

- Ästhetik ist bei der Stadtentwicklung vollkommen abhandengekommen
- Historische Entwicklung und Stadtbild verschwinden immer mehr und müssen ortsuntypischen Neubauten weichen
- Strenge Auflagen bei der Modernisierung von Seiten der Stadt/ Denkmalbehörde
- Dreckige Stadt
- Fehlende Begrünung der Straßen und Plätze
- Mangelnde Pflege öffentlicher Anlagen (insbesondere Grün- und Freiflächen)
- Die Meinungen zur Stockheimer Talaue sind sehr unterschiedlich, sie reichen von dem Wunsch nach einem Teich oder See im östlichen Bereich, über den Wunsch nach einem Fußweg direkt neben dem Stockheimer Bach bis hin zu der Meinung, dass sie so belassen werden soll wie sie ist
- Wunsch nach einer Gastronomie im Schlossgarten
- Der Alte Marktplatz wird als trist empfunden (alles grau in grau, zu wenig Begrünung, sanierte Fachwerkhäuser auch grau)

## 3.9 WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

### 3.9.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen ein Mischgebiet, wobei die vorherrschende Nutzung dem Wohnen dient. Die Usinger Neustadt verfügt über eine hohe Anzahl an Wohn- und Geschäftshäusern, wobei meist die Erdgeschosszone durch gewerbliche Nutzung geprägt ist und die oberen Stockwerke dem Wohnen dienen.



Abb. 30: Nutzungsstruktur in der Erdgeschosszone im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018

Der Schwerpunkt des noch meist inhabergeführten Geschäftsbesatzes liegt im Bereich des Fachhandels (u.a. Optiker, Apotheke, Florist) und der Dienstleistung (u.a. Friseur, Bank, Immobilienbüro). Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Gastronomiebetriebe. Als weitere wichtige Komplementärnutzungen sind zudem öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, die evangelische Laurentiuskirche oder die Hugenottenkirche mit Standesamt und Bibliothek hervorzuheben.

### 3.9.2 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Die innerstädtische Haupteinkaufslage erstreckt sich über den Bereich der Kreuzgasse, Obergasse, untere Sitzergasse und Wilhelmjstraße sowie die angrenzenden Bereiche mit vorrangig kleinflächigen und inhabergeführten Anbietern aus den Segmenten Handel und Dienstleistung. Magnetbetriebe oder Frequenzbringer sind in der historischen Innenstadt nicht vorzufinden. Besonders auffallend sind die einseitigen Versorgungsangebote in der Innenstadt. In einigen Straßen sind häufig Geschäfte der gleichen Branche zu finden, während andere Angebote gar nicht vorhanden sind. Ein attraktiver und ausgewogener Branchenmix ist somit nicht vorhanden.

In Ergänzung zur Haupteinkaufslage hat sich innerhalb des Fördergebiets am Neuen Marktplatz ein großflächiges Einzelhandelszentrum mit einem Supermarkt (Edeka) inklusive Bäckerei, einem Lebensmitteldiscounter (Lidl), einer Apotheke sowie einem Drogeriemarkt (dm) und einem Schuh- und Textilhändler (Deichmann, Takko) als wichtiger Nahversorger etabliert.

Auf dem „Alten Marktplatz“ wird einmal in der Woche zusätzlich ein Wochenmarkt mit regionalen Produkten angeboten.

Der weiter wachsende Online-Handel stellt den stationären Handel vor große Herausforderungen. Ferner führen der zunehmende Verlust inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte sowie die Tendenz zu immer mehr großflächigen Einzelhandelszentren zu einer Gefährdung der innerstädtischen Einkaufsstraßen in den vermeintlichen Top-Lagen.

Die Versorgungslage mit Gütern des täglichen und mittleren Bedarfs, auch im Hinblick auf eine fußläufige Entfernung, ist innerhalb des Fördergebiets gut. Jedoch stellen die große Verkehrsproblematik in der Innenstadt sowie die dadurch ergebende geringe Fuß- und Fahrradfreundlichkeit ein Hemmnis dar.



Abb. 31: Haupteinkaufslage in der Kreuzgasse und großflächiger Einzelhandel „Neuer Marktplatz“

### 3.9.3 GASTRONOMIE

Das gastronomische Angebot ist im Untersuchungsbereich zwar ausreichend, jedoch für die Größe der Stadt noch ausbaufähig. Es sind verschiedene Angebote, vom Imbissbetrieb, über einfache und auch internationale Küche, bis hin zu gehobener Gastronomie vorhanden. So befinden sich auf dem „Alten Marktplatz“ zwei Restaurants in historischen Fachwerkhäusern mit attraktivem Außenbereich. Das Café Keth auf dem Schlossplatz ist aufgrund seines Außenbereichs ebenfalls geschätzt, auch wenn dieses aufgrund der angrenzenden Bundesstraße, von der Wohnbevölkerung als zu laut bewertet wird.



Abb. 32: Positives und negatives Beispiel für Gastronomie hinsichtlich Gebäudegestaltung und Möglichkeiten der Außenbestuhlung

Ein Großteil der Gastronomiebetriebe jedoch verfügt aufgrund der stark befahrenen Straßen und der engen Raumverhältnisse nicht über die Möglichkeit einer Außenbestuhlung. Darüber hinaus passt oftmals die äußere Gestaltung dieser Gebäude häufig nicht zum historischen Stadtbild und wird als unattraktiv empfunden.

### 3.9.4 LEERSTANDSSITUATION UND FUNKTIONSVERLUSTE

Zum Zeitpunkt der letzten Bestandserhebung im Juli 2018 wurden im Untersuchungsgebiet 54 Leerstände – komplett oder teilweise leerstehende Wohn- und/ oder Geschäftshäuser sowie Ladenleerstände in den Erdgeschosszonen – erfasst.

Davon sind:

- 19 komplett leerstehende Wohn- und/oder Geschäftshäuser,
- 11 teilweise leerstehende Wohn- und/oder Geschäftshäuser,
- 24 leerstehende Ladenlokale oder Ladenflächen in der Erdgeschosszone.

Bei Betrachtung der Verteilung leerstehender Gebäude in der Kernstadt fällt auf, dass sich diese entlang der Straßen mit viel Durchgangsverkehr konzentrieren. Dies trifft auf die Obergasse, untere Kreuzgasse und die untere Zitnergasse zu. Leerstehende kleinere Ladenlokale oder Ladenflächen finden sich vor allem in der Kreuzgasse (27,3 Prozent der Läden in Wohn- und Geschäftshäusern stehen leer) und in der Obergasse (30,8 Prozent der Läden in Wohn- und Geschäftshäusern betroffen) wieder. Durch zu kleine Grundrisse und das sehr hohe Verkehrsaufkommen in den meist schmalen Straßenräumen entsprechen diese zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der für nicht wenige Immobilien bestehende Investitionsstau in der Bausubstanz, die fehlende energetische Effizienz und veraltete Ladenausstattung erschweren eine tragfähige Nutzung der Gebäude.

Die Ladenflächen in den Erdgeschosszonen weisen überwiegend kleine bis mittlere Flächengrößen, ungünstige Zuschnitte, nicht barrierefreie Zugänge und damit viele Hindernisse für die zukünftige Nutzungsfähigkeit auf.

Eine Häufung von Leerständen strahlt negativ auf die Umgebung aus und setzt damit einen Prozess in Gang, der in der Folge weitere Leerstände produziert und zum Funktionsverlust oder im schlimmsten Fall zu einer Verödung des Stadtkerns führen kann. Neben funktionalen Auswirkungen kommt es zu gestalterischen Beeinträchtigungen und einem zunehmenden Verfall des Stadtbilds durch Gebäudeleerstände und insbesondere leerstehende Verkaufsflächen in den Erdgeschosszonen.



Abb. 33: Leerstehende Läden im Erdgeschoss in der Kreuzgasse und Obergasse

Die besonders markanten Leerstände befinden sich mit dem ehemaligen Bioladen MoMo – dieser ist inzwischen in die Neutorstraße umgezogen – und der Schlosspassage in der Obergasse.

Beim Zweiten stellt sich aus Gutachtersicht die komplette Neustrukturierung oder Umbruch der Immobilie als notwendig dar, da der heutige Marktauftritt keine Anreize für eine Ansiedlung neuer Einzelhändler und Dienstleister bietet. In gleicher Straße weiter nördlich findet sich eine größere Brachfläche, das Grundstücksareal mit dem Kulturdenkmal „Prinzenpalais“, welches früher das Landratsamt beherbergt hatte. Aufgrund der vorgenommenen Bestandsuntersuchung und deren Wertung wurden bei dem Gebäude erhebliche konstruktive und technische Mängel durch Unterhaltungsstau festgestellt. Im derzeitigen Zustand ist die Immobilie nicht nutzbar.

### 3.9.5 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG“

- Branchenmix und nicht nur einseitiger Einzelhandel
- Wunsch nach einer Überquerung für Fußgänger zwischen Lidl und Edeka über Stockheimer Bach
- Wunsch nach einem nachhaltigen Einzelhandelskonzept für die Kernstadt
- Eine Stunde Parken mit Parkscheibe oft nicht ausreichend bei Einkauf in der Innenstadt
- Wunsch nach historischer Innenstadt, die lebt, kleine Geschäfte hat und zu Fuß erreichbar ist
- Ansiedlung weiterer Gastronomieangebote, wie Cafés oder Biergarten
- Frequenzbringer und attraktive Läden in die Kernstadt holen
- Leerstehende Läden, die nicht vermietbar sind, in Wohnraum umwandeln

### 3.10 BILDUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND KULTUR

Der demografische Wandel wird sich zukünftig auf alle kommunalen Lebensbereiche sowie auf das Angebot und Nachfrage an sozialen Leistungen und Infrastrukturen auswirken. Von diesen Veränderungen werden Einrichtungen und Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche sowie Senioreneinrichtungen und weitere Unterstützungsangebote in besonderem Maße betroffen sein. Auswirkungen sind auch im Sport- und Freizeitbereich, im Vereinsleben sowie im kulturellen Bereich zu erwarten. Nicht zuletzt wird auch die zukünftige medizinische Versorgung der Bevölkerung eine wichtige Rolle spielen.

Im Hinblick auf die gemeindliche und soziale Infrastruktur ist das Fördergebiet gut aufgestellt.

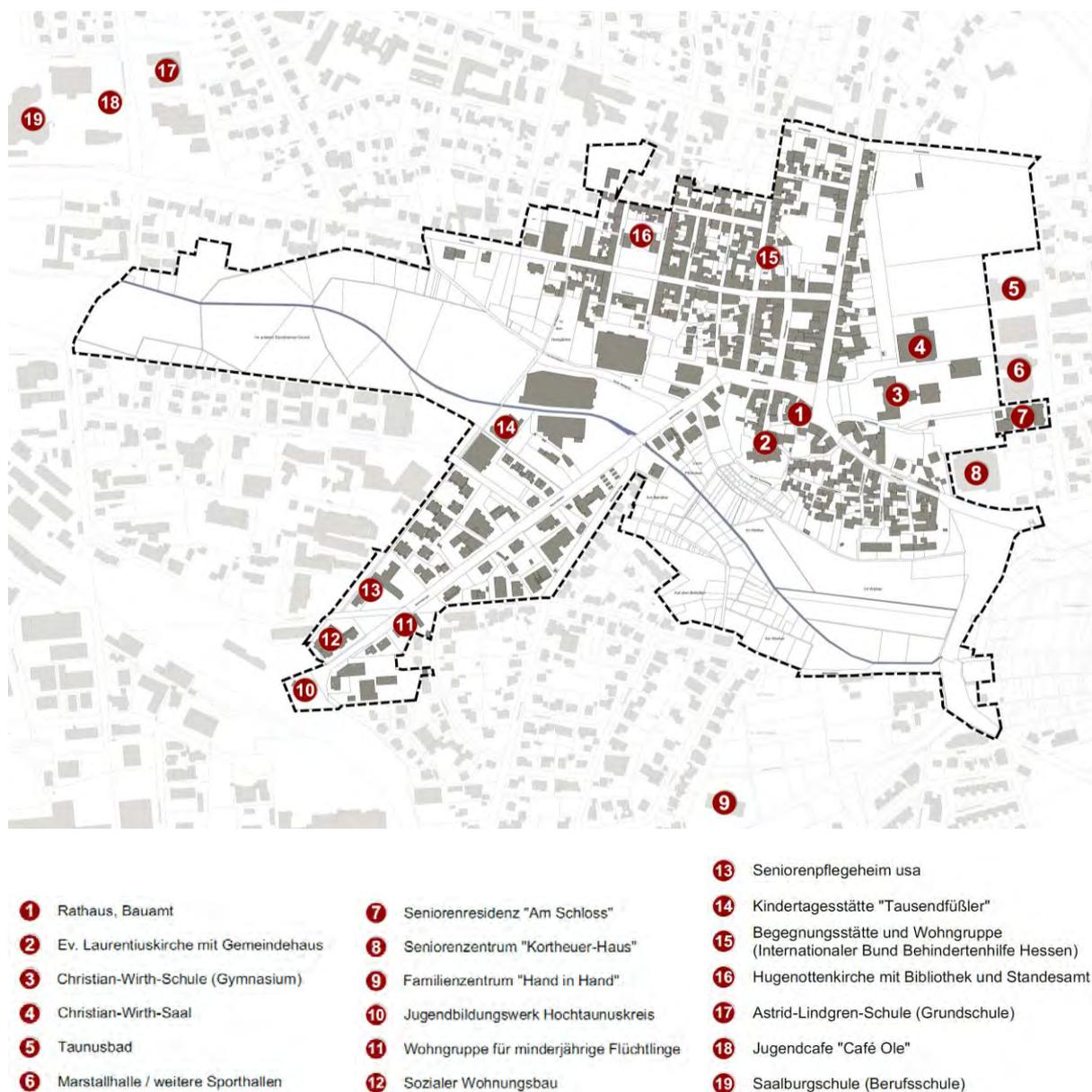


Abb. 34: Soziale Einrichtungen / Gemeinbedarfseinrichtungen im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018

### 3.10.1 BILDUNGS- UND BETREUUNGSEINRICHTUNGEN UND ANGEBOTE

Ein bedarfsgerechtes Bildungs- und Betreuungsangebot ist ein wichtiges Kriterium für junge Familien bei der Auswahl ihres Wohnstandorts. Gute Betreuung und frühe Förderung ermöglichen Kindern gute Chancen und ihren Eltern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Innerhalb des Fördergebiets gibt es eine Kindertagesstätte „Tausendfüßler“ hinter dem „Neuen Marktplatz“ und im ehemaligen Schloss ein Gymnasium, die Christian-Wirth-Schule. Im neuen Familienzentrum nahe der Innenstadt, im Wohngebiet Schleichenbach II, ist eine weitere Kindertagesstätte angesiedelt.

Im Bahnhofsgebäude ist das Jugendbildungswerk untergebracht, zwei Wohngruppen für minderjährige Flüchtlinge sind in der Bahnhofstraße vorhanden. Des Weiteren befinden sich in der Sitzergasse die Kontakt- und Begegnungsstätte „mittendrin“ sowie eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung.

### 3.10.2 VEREINSLEBEN

Mit einem abwechslungsreichen Spiel- und Bewegungsprogramm leisten die Sportvereine einen unverzichtbaren Beitrag zum städtischen Leben, zu einer sinnvollen Freizeitgestaltung, zum Erhalt der Gesundheit, aber auch zu Integration, Verständigung zwischen Jung und Alt und zur Erziehung der Jugend.

In der Kernstadt und auch im Fördergebiet finden sich zahlreiche Vereine, Institutionen und Gruppen, die ein vielfältiges Freizeitangebot für alle Altersgruppen anbieten. Der Vereinssport wird hauptsächlich durch ehrenamtlich engagierte Bürger aufrechterhalten. Durch das Bereitstellen von Sportstätten leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Vereinslandschaft. Jedoch bestehen gerade für Sportvereine nicht genügend Räumlichkeiten, die bestehenden Sportstätten sind meist überbucht.

Die Arbeit der Vereine und in den Vereinen wird durch nachlassende Bereitschaft zu ehrenamtlichen Engagement und bürokratische Hürden einer immer stärkeren Belastung ausgesetzt. Zunehmend wird auch die Anwerbung junger Mitglieder und Nachfolger beispielsweise durch die Form der Ganztagschule und andere Interessen erschwert.

Die Situation der Usinger Vereine kann in diesem Zusammenhang nicht hinreichend beurteilt werden und sollte weiterhin beobachtet werden, um bei einer möglichen negativen Entwicklung rechtzeitig reagieren zu können.

### 3.10.3 SENIORENEINRICHTUNGEN UND ANGEBOTE

Die zukünftige Stadtentwicklung erfordert neben einem attraktiven Wohnumfeld die Sicherstellung von einem altengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum in integrierten, zentralen Innenstadtlagen. Eine objektiv gute Wohnqualität ist Voraussetzung zur Erhaltung notwendiger Alltagsaktivitäten und Selbstständigkeit bis ins hohe Alter. Alten Menschen und Menschen mit Behinderungen wird mithilfe eines barrierefreien Wohnumfelds zugleich die gesellschaftliche Teilhabe erleichtert (Bertelsmann Stiftung).

In der Usinger Kernstadt im Fördergebiet betreibt die Cura Sana Pflegedienste Usingen GmbH eine betreute Wohnanlage (Seniorenresidenz „Am Schloss“) mit insgesamt 32 Wohnungen. Direkt angrenzend ist ein Seniorenpflegeheim, das Kortheuer-Haus in Trägerschaft von der EVIM - Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau mit insgesamt 113 Plätzen angesiedelt. Eine weitere Pflegeeinrichtung (Seniorenzentrum usa) befindet sich in der Bahnhofstraße mit 70 teil- und vollstationären Pflegeplätzen. Ergänzt wird das Pflege- und Unterstützungsangebot für das Leben im Alter durch ambulante Pflegedienste innerhalb des Fördergebiets.

Ein zusätzliches Angebot für Senioren, aber auch junge Familien, Kinder und Erwachsene wird im Familienzentrum „Hand in Hand“ als offene Begegnungs- und Beratungsstätte zur Verfügung gestellt.

Durch die Überalterungstendenzen der Bevölkerungsgruppen werden die Versorgung und Nachfrage nach seniorenrechtlichen Angeboten, dem allgemeinen Trend entsprechend, auch in Usingen zukünftig weiter steigen. Genaue Zahlen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

### 3.10.4 KULTURELLE EINRICHTUNGEN UND ANGEBOTE

Das Museum für Vor- und Frühgeschichte im Usinger Rathaus, das Stadtmuseum im Kavaliershaus sowie die Bibliothek in der Hugenottenkirche sind bedeutende kulturelle Einrichtungen. Diese sind zudem alle in historischen Gebäuden innerhalb des Fördergebiets untergebracht.

Der Kulturkreis Usinger Land e.V. organisiert verschiedene kulturelle Angebote wie beispielweise Lesungen, Städtetrips und musikalische Veranstaltungen. Dieses Angebot ist aber nach Meinung der Bürger nicht umfassend, ihnen fehlt es an Angeboten für Jugendliche, junge Erwachsene und ältere Menschen.

Usingen verfügt über eine sehr aktive Bürgerschaft, die viele kreative Ideen hervorbringt. Allerdings fehlt es in der Kernstadt an Räumlichkeiten und Treffpunkten, um diese auch zu realisieren. Das Café Ole liegt nicht zentral und ist zu klein. Ein Mehrgenerationenhaus ist nicht vorhanden, aber wünschenswert. Verbesserungsbedarf besteht auch hinsichtlich der Koordination und Vernetzung der Angebote sowie der besseren Bekanntmachung in der Kernstadt.

### 3.10.5 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „BILDUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND KULTUR“

- Fehlen eines Mehrgenerationenhauses
- Steigerung kultureller Angebote
- Straßenfeste müssen als Initiativen von Bürgern für Bürger ohne Gebühren möglich sein
- Digitale Attraktivität alleine reicht nicht, es braucht ein Mehr an analoger Attraktivität, also an Lebens- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich und an Ambiente
- Fehlen eines Bürgerbusses, um v.a. älteren Menschen die Möglichkeit für Einkäufe zu sichern
- Es fehlt an Räumlichkeiten für Sportangebote
- Durch die Bauarbeiten im Bereich der bisherigen Stadthalle wird der Raummangel in den nächsten Jahren noch weiter verschärft
- Kreative und Kulturtreibende in die Stadt holen (Konzept notwendig)

## 3.11 VERKEHR UND MOBILITÄT

### 3.11.1 FLIESSENDER VERKEHR

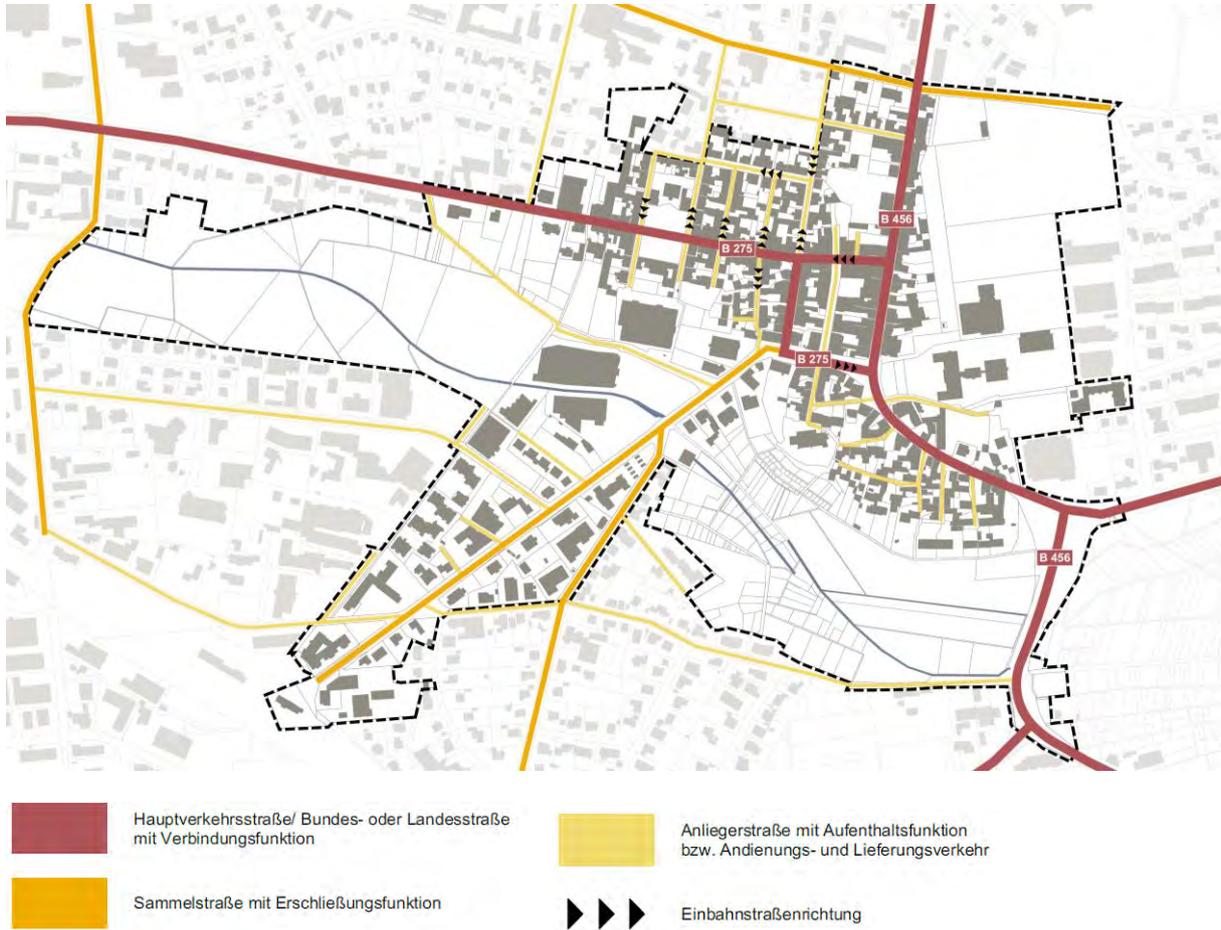


Abb. 35: Örtliches Verkehrsnetz für den MIV, Darstellung werk-plan 2018

Das Untersuchungsgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz und ist darüber hinaus auch sehr gut an das überörtliche Netz von Bundes- und Landesstraßen eingebunden. In der Stadtmitte kreuzen sich die beiden Bundesstraßen B456 und B275. Die hauptsächlich für den Durchgangsverkehr dienende Obergasse, Untergasse, Wilhelmstraße, untere Zitnergasse sowie die Kreuzgasse und Neutorstraße sind als solche klassifiziert. Die Bahnhofstraße und der Westerfelder Weg übernehmen als Sammelstraßen eine Erschließungsfunktion. Die restlichen Straßen im Fördergebiet sind Erschließungsstraßen mit reiner Aufenthalts-oder Andienungsfunktion.

Die verkehrsgünstige Lage bringt jedoch entsprechend starke Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) für die gesamte Kernstadt Usingen mit sich. In Spitzenzeiten ist das Hauptverkehrsstraßennetz immer wieder überlastet, was zu Leistungsfähigkeitsengpässen, d.h. zu Staus sowohl an den Knotenpunkten als auch auf den Strecken führt, verbunden mit erhöhten Lärm- und Abgasbelastungen. Die Belastung durch die Bundesstraßen führen auch zu einer erheblichen Einschränkung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Möglichkeiten in der Innenstadt.

Der hohe Verkehrsdruck macht sich nicht nur auf den Bundesstraßen bemerkbar. Der Westerfelder Weg, eine Tempo-30-Zone und durch Einfamilienhausbebauung geprägt, ist eine viel genutzte Verbindung zwischen der Stadtmitte und südlichem Stadtausgang. Hohes Verkehrsaufkommen und Rückstaus an der Kreuzung zur Bahn-

hofstraße gehören auch hier zur Tagesordnung. Im Bereich des „Neuen Marktplatzes“ sowie in der Bahnhofstraße kommt es durch das hohe Kundenaufkommen in den Stoßzeiten zu Verkehrsbelastungen, da die dort angesiedelten Geschäfte nicht nur für Bewohner der Kernstadt, sondern auch für Menschen der umliegenden Stadtteile einen Versorgungsmittelpunkt darstellen.

Gemäß der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsmenge, sind die Untergasse mit 19.000 Fahrzeugen und die Obergasse mit 16.900 Fahrzeugen pro Tag am stärksten von Verkehrsbelastungen betroffen. Dieser hohe Verkehrsdruck strahlt auch auf weitere Straßen im Untersuchungsraum aus, so z.B. die obere Bahnhofstraße mit mehr als 7.300 Fahrzeuge oder der nördliche Westerfelder Weg mit etwa 3.250 Fahrzeugen am Tag. Diese Zahlen aus dem Jahr 2016 entsprechen noch den Verkehrsbelastungen vor dem Bau des Einzelhandelszentrums am „Neuen Marktplatz“ (vgl. *IMB-Plan Verkehrskonzept „Südliche Kernstadt“ April 2017*). Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen in diesen Bereichen seitdem noch weiter zugenommen haben.

Durch die geplante Ortsumgehung wird nach derzeitigen Prognosen die Belastung des Bundesstraßennetzes etwa halbiert werden.

Zahlreiche Straßenräume im Fördergebiet wurden in der Vergangenheit in ihrer Gestaltung primär auf die Erfordernisse des fahrenden sowie des ruhenden motorisierten Individualverkehrs optimiert. Diese Verkehrsnutzung öffentlicher Flächen dominiert stark gegenüber den anderen Funktionen und beeinträchtigt sowohl das Wohnen als auch das öffentliche Leben und nicht zuletzt das gesamte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums.



Abb. 36: Durchgangsverkehr in der Obergasse und hohes Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße, Rückstau im Westerfelder Weg aufgrund von Feierabendverkehr

### 3.11.2 RUHENDER VERKEHR

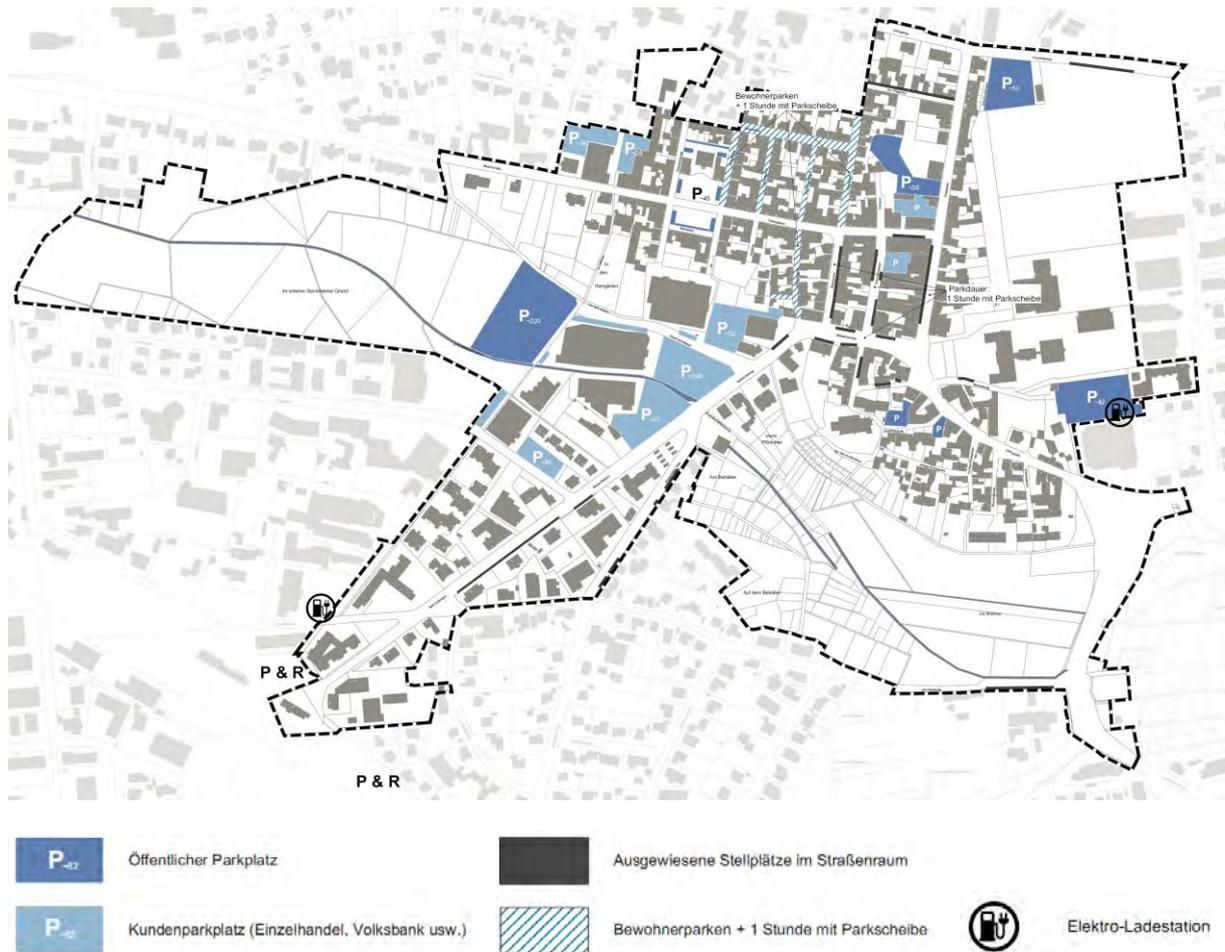


Abb. 37: Parken in der Innenstadt Usingen, Darstellung werk-plan 2018

Für den ruhenden Verkehr stehen im gesamten Fördergebiet im Bereich wichtiger öffentlicher Infrastruktureinrichtungen Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der großflächige Einzelhandel im Untersuchungsgebiet verfügt über genügend Stellplätze auf den eigenen Grundstücken für den Kundenverkehr. Hinter dem Einzelhandelsstandort „Neuer Marktplatz“ befindet sich der Festplatz, der mehr als 200 kostenlose und zeitlich unbeschränkte Stellplätze anbietet. Weitere größere Parkplätze sind nördlich oberhalb des Schlossgartens und im Osten zwischen der Christian-Wirth-Schule und dem Seniorenzentrum Kortheuer-Haus vorzufinden. Der an das Fördergebiet angrenzende Parkplatz am Bahnhof ist als Park & Ride ausgewiesen und bietet kostenlose Stellplätze. Die größte Nutzergruppe dieses Parkplatzes sind berufstätige Pendler, die von hier aus mit der Bahn Richtung Frankfurt pendeln.



Abb. 38: Öffentliche Stellplätze auf dem Festplatz und Parken im Straßenraum

Bei den Begehungen im Gebiet ist aufgefallen, dass diese großflächigen Parkplätze teilweise nur begrenzt genutzt werden und über Flächenreserven verfügen. Mögliche Gründe könnten die fußläufige Entfernung von mehr als 200 Meter zum Stadtkern, die teilweise schwierigen topografischen Gegebenheiten oder das Fehlen eines Parkleitsystems sein.

Aufgrund der baulichen Strukturen in der Kernstadt ist das Stellplatzangebot für die Wohnbevölkerung teilweise nicht ausreichend. Nicht jedes Grundstück im Untersuchungsgebiet verfügt über Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Das führt zu hohem Parkdruck und Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum, was durch Besucher und Beschäftigte der in der Innenstadt ansässigen Geschäfte und Betriebe noch weiter verstärkt wird.

Ein Großteil der innerstädtischen Straßen und Gassen wird deshalb durch den ruhenden Verkehr dominiert. Hier sind straßenbegleitend Fahrzeuge abgestellt, teilweise unter Mitbenutzung der Gehwege oder auch im Halteverbot. Dadurch wird in einigen Straßenabschnitten die Mindestgehwegbreite zur Benutzung mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl sowie zum Nebeneinanderlaufen oder Begegnen unterschritten. Auch wenn private Stellflächen vorhanden sind, werden diese nicht immer genutzt, sondern manchmal der öffentliche Straßenraum präferiert. Deshalb kommt es häufiger zu Nutzungskonflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmergruppen.

### 3.11.3 ÖFFENTLICHER VERKEHR

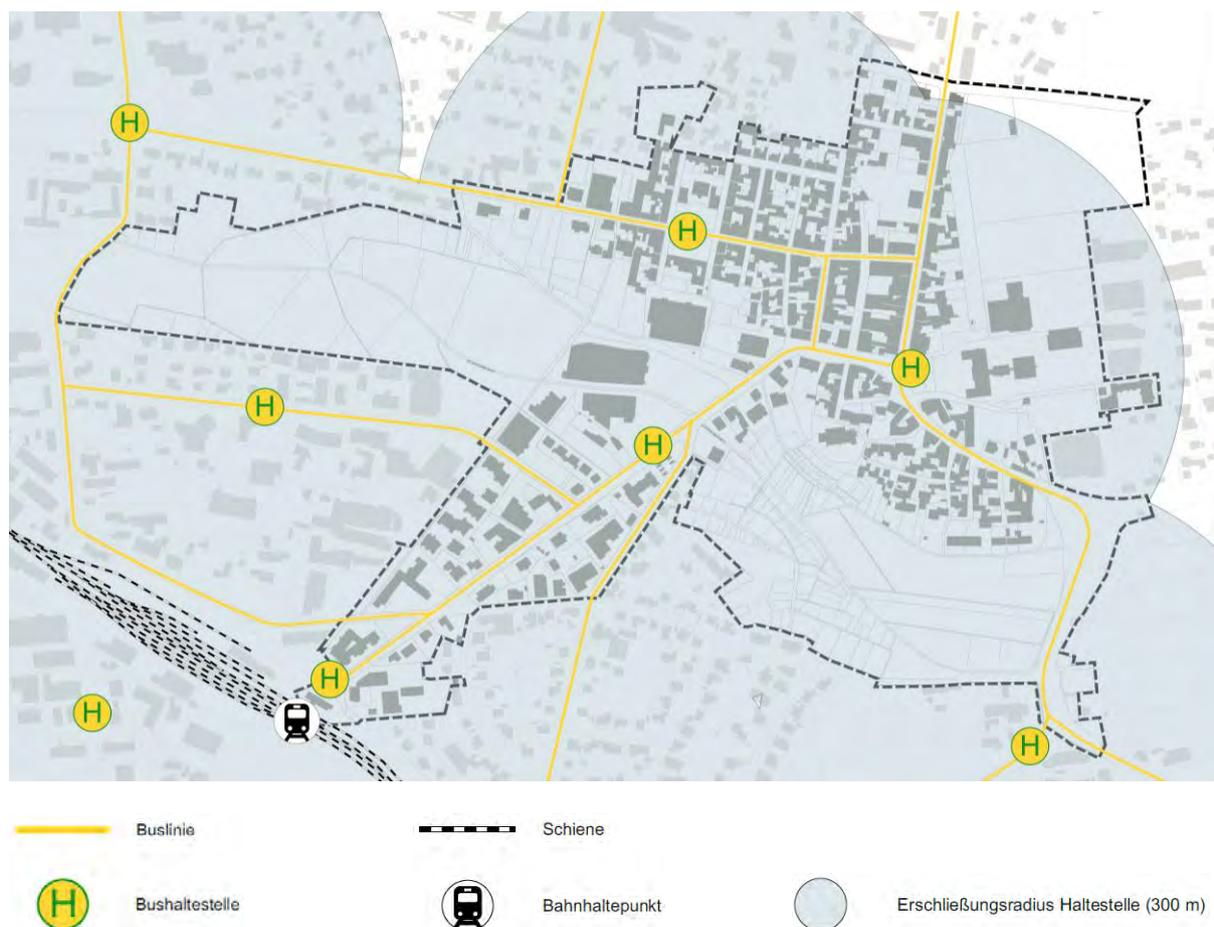


Abb. 39: ÖPNV-Netz im Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2018

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist im Untersuchungsgebiet durch die Regionalbahn der Hessischen Landesbahn sowie verschiedene Buslinien gegeben.

Die Bahnverbindung im Süden des Fördergebiets gewährleistet zum einen den Anschluss an die benachbarten Stadtteile und Gemeinden. Zum anderen stellt sie eine Verbindung zum Oberzentrum Frankfurt sicher, von wo aus Anschluss an deutschlandweiten schienengebundenen Fernverkehr besteht.

Im Untersuchungsgebiet verkehren die Buslinien 59, 61 bis 67, 80 und 82, außerdem noch der Nachtbus N 34. Bei den Linien 66 und 67 handelt es sich um Anrufsammeltaxen. Alle Buslinien, außer der Linie 80, fahren den Usinger Bahnhof an und sorgen damit für eine starke Ausrichtung auf die Verbindung zur Bahn. Insgesamt konzentrieren sich die Buslinien auf das klassifizierte Straßennetz (B 275, B 456) und die Bahnhofstraße.

Die Erschließungsqualität durch den ÖPNV ist gut. Innerhalb eines Einzugsbereichs von 300 Meter Fußweg ist mindestens eine Haltestelle zu erreichen. Jedoch sind noch nicht durchgehend alle Haltestellen und deren Zuwegung barrierefrei ausgebaut.

Eine Optimierung des ÖPNV-Angebots ist durch eine Verlängerung der S-Bahn-Linie von Frankfurt nach Friedrichsdorf bis nach Usingen für die nächsten Jahre geplant.

### 3.11.4 RAD- UND FUSSVERKEHR

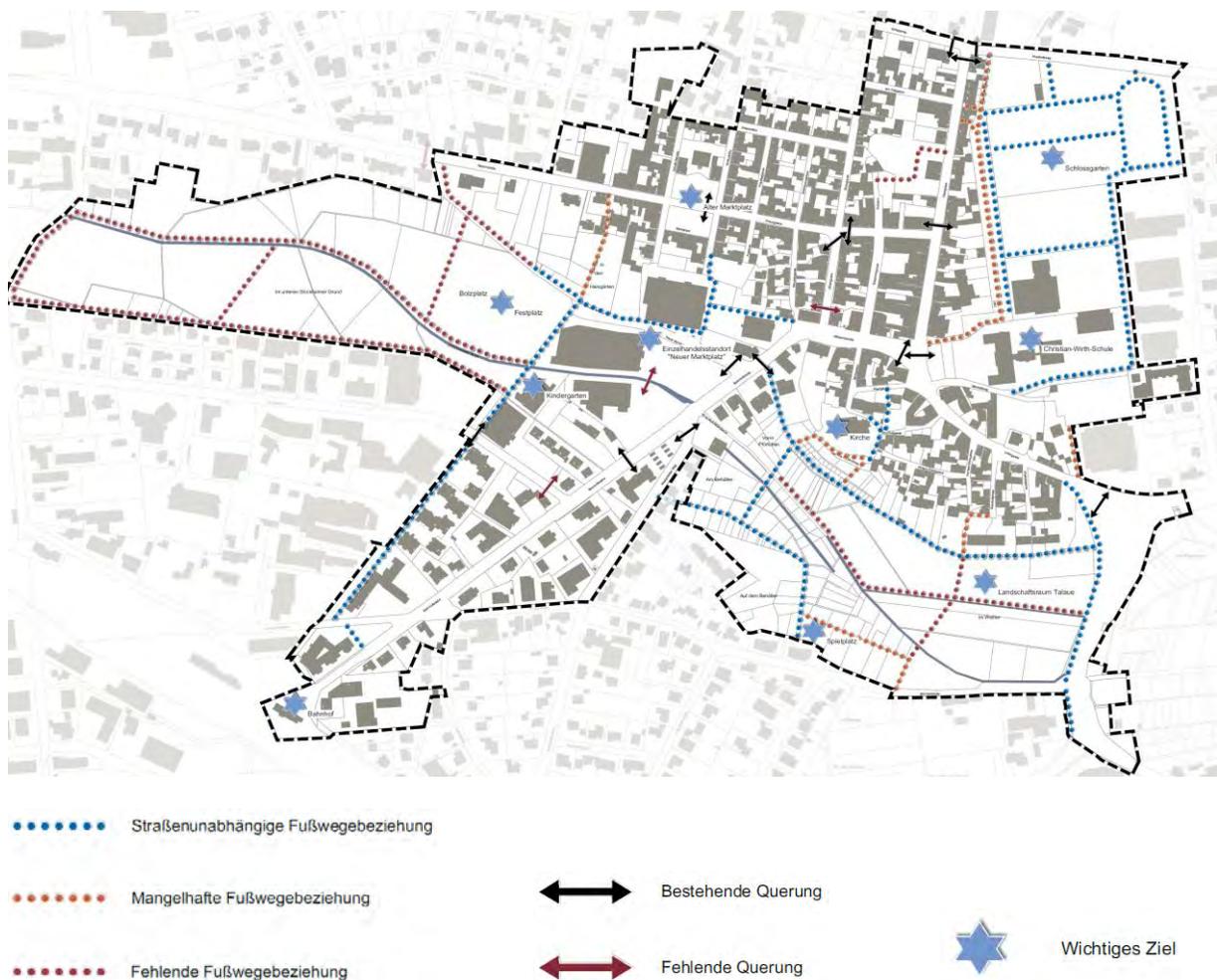


Abb. 40: Rad- und Fußverkehr im Untersuchungsgebiet, Darstellung werk-plan 2018

Insbesondere Kinder, Jugendliche und ältere Menschen legen einen Großteil ihrer Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück. Ob zur Schule, zum Einkaufen, für Erledigungen oder in der Freizeit. Sie sind auf sichere und attraktive Fuß- und Radwege in ihrem direkten Wohnumfeld, aber auch auf den Schul- oder Einkaufswegen in ihrem Stadtteil angewiesen.

Die Sicherheit dieser nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmergruppen im öffentlichen Raum ist im gesamten Fördergebiet durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt. Tempolimits werden nicht eingehalten, parkende Fahrzeuge in Einmündungsbereichen und auf Gehwegen erschweren das Sehen und Gesehen werden oder das Überqueren der Straße. Querungen an häufig frequentierten Straßen sind nicht ausreichend gestaltet und nicht zuletzt sind an einigen Stellen die Gehwege zu schmal oder nicht barrierefrei ausgebaut. Hinzu kommt mancherorts das Fehlen visueller Querungshilfen wie Zebrastreifen oder Leiteinrichtungen.

**RADVERKEHR.** Ein innerstädtisches Radwegenetz existiert aufgrund der vorhandenen Straßenquerschnitte bisher nicht. Gerade die Bahnhofstraße als bedeutende Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt bzw. Christian-Wirth-Schule bietet aufgrund des großzügigen Straßenquerschnitts in diesem Zusammenhang jedoch großes Potenzial.

Große Teile der Kernstadt sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen, so dass hier gesonderte Radverkehrsanlagen nicht erforderlich sind. Eine Führung des Radverkehrs stellt in diesen Bereichen laut Gesetzgebung den Regelfall dar. Die Bewegungsräume für den Radverkehr in einigen Straßen des Fördergebiets werden aber durch hohen Parkdruck und fließenden Kfz-Verkehr zum Teil stark eingeschränkt. Oft fehlen Ausweichmöglichkeiten in schmalen oder beidseitig beparkten Straßenzügen. In der gesamten Innenstadt sind die bestehenden Einbahnstraßen für den Radverkehr nicht freigegeben, was für Radfahrende eine große Einschränkung in der Erreichbarkeit wichtiger Ziele bedeutet. Einbahnstraßen sind hinsichtlich der Möglichkeit einer Öffnung für einen gegengerichteten Radverkehr zu überprüfen, um die Attraktivität des Radverkehrs in der Innenstadt zu verbessern.

Fahrradparkplätze und Ladestationen für E-Bikes müssen in ausreichender Qualität in Bereichen mit Bedarf vorhanden sein. Hier besteht im gesamten Fördergebiet deutlicher Nachholbedarf. Es gilt geeignete Standorte und Modelle für die Schaffung von (überdachten) Fahrradstellplätzen bzw. Fahrradboxen und Lademöglichkeiten zu ermitteln.

**FUSSVERKEHR.** Die Erschließung der Stadtquartiere im Fördergebiet für den Fußverkehr erfolgt überwiegend über straßenbegleitende Gehwege, ergänzt um separate Fußwege mit Anschlüssen an die öffentlichen Grün- und Freiflächen wie den Schlossgarten oder die Stockheimer Talau. Aus städtebaulicher Sicht sind viele straßenbegleitende Wege oder sonstige Fußwege jedoch unattraktiv. Es fehlen Begrünungen oder Sitzmöglichkeiten und der ruhende Verkehr verstärkt die geringe Attraktivität noch. Ein Großteil der vorhandenen Fußverbindungen im Fördergebiet ist durch gestalterische oder funktionale Defizite geprägt.

Die Bundesstraßen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen beeinträchtigen in der Innenstadt sowohl den Aufenthalt als auch die Querung der Straßen. So kommt es beispielsweise am Schlossplatz regelmäßig nach Schullende zu Rückstaus in der Unter- und Obergasse sowie Wilhelmjstraße, wenn Schüler die Straße überqueren möchten. An anderen Stellen wie zum Beispiel in der Straße „Am Riedborn“ befinden sich nur sehr schmale Bürgersteige. Aber auch die Straßen in der Altstadt sind entsprechend ihrer Entstehungszeit sehr eng und werden durch den fahrenden und ruhenden Individualverkehr dominiert. Die engen Gehwege mindern die Aufenthaltsqualität und verhindern ein Flanieren entlang der Geschäfte in der Altstadt. Erschwerend kommt hinzu, dass in manchen Bereichen auf dem Gehweg geparkt wird.

**BARRIEREFREIHEIT UND ERREICHBARKEIT.** Innerhalb des Fördergebiets sind insbesondere für zu Fuß Gehende und Radfahrende Einschränkungen in der Barrierefreiheit vorhanden. Während öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus oder die Hugenottenkirche größtenteils inzwischen barrierefreie Zugänge aufweisen, ist das bei zahlreichen gewerblichen Immobilien, gerade im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, nicht der Fall. So können viele Läden und Gastronomiebetriebe nur durch Überwinden von einigen Stufen betreten werden.

Im Untersuchungsbereich sind im öffentlichen Raum zudem schwierige topografische Gegebenheiten, Treppeinstufen oder stärkere Beschädigungen des Straßen- oder Pflasterbelags vorzufinden. Diese Mängel können gerade für Eltern mit Kinderwagen und Personen im Rollstuhl oder mit Rollator, aber auch für Radfahrende die Nutzung erschweren oder gar unmöglich machen.



Abb. 41: Einschränkungen in der Barrierefreiheit im Bereich des Schlossgartens

Diese physischen Barrieren schränken den Bewegungsradius dieser nichtmotorisierten Personengruppen ein und beeinträchtigen dauerhaft die Teilhabe am öffentlichen Leben. Die barrierefreie Gestaltung muss in jedem Fall neben den Bewegungs- und Begegnungsflächen auch die Elemente der Ausstattung und Möblierung, der Orientierung, Beschilderung und Warnung berücksichtigen, aber auch die Beleuchtung einbeziehen. Dem durchgängigen Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum gilt deshalb ein besonderes Augenmerk. Bei zukünftigen Planungen sollen nicht nur Straßen, Wege Plätze und Stellplatzflächen, sondern auch Grün- und Freiflächen sowie Treppen, Rampen und ÖPNV-Haltestellen Berücksichtigung finden.

### 3.11.5 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „VERKEHR UND MOBILITÄT“

- LKW-Verkehr reduzieren (vor Umgehung)
- Parken auf den Gehwegen großes Problem
- Schulwege sind nicht sicher
- Kopfsteinpflaster des Schlossplatzes ist schlecht begehbar
- für Radfahrer „die Hölle“
- übersichtliches Konzept für ÖPNV fehlt
- generell fehlt es an barrierefreien Wegen, Bushaltestellen und Infrastruktur
- Eine Stunde Parken mit Parkscheibe oft nicht ausreichend bei Einkauf in der Innenstadt
- Wunsch nach Mitfahrerbanken / Mitfahrer App und Minibussen

## 3.12 STADTGRÜN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

### 3.12.1 GRÜNE UND BLAUE INFRASTRUKTUR



Abb. 42: Grün- und Freiraumstruktur, Darstellung werk-plan 2018

**STADTGRÜN.** Städtisches Grün in Form von öffentlichen Grün- und Parkflächen, begrünter Stadtplätzen und Straßengrün sowie auch Wasserflächen spielt für die Umwelt und den Klimaschutz eine herausragende Rolle. Je mehr Grün in der Stadt vorhanden ist und je intensiver die verschiedenen Grünflächen miteinander vernetzt sind, umso besser sind die Umweltwirkungen und somit auch die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Wesentlicher Bestandteil der innerstädtischen grünen Infrastruktur ist der unter Denkmalschutz stehende Schlossgarten am östlichen Rand des Useringer Stadtzentrums. Dieser bietet als Treffpunkt schattige Sitzmöglichkeiten und auch Spiel- bzw. Bewegungsflächen für verschiedene Altersgruppen. Das untere Plateau wurde in den letzten Jahren zu einem öffentlichen Multifunktionsplatz umgestaltet, der auch für sportliche Zwecke von der Christian-Wirth-Schule genutzt wird.

Das historische Gartendenkmal steht zwar als innerstädtischer Park Einwohnern und Besuchern zur Verfügung, die Anbindung an die Innenstadt und damit die Erreichbarkeit sind jedoch mangelhaft. Die Fußwege im Schlossgarten sind teilweise in einem schlechten Zustand und bedürfen dringend einer Erneuerung. Die Bepflanzung ist unvollständig, nicht standortgerecht oder schadhaf und die Möblierung entspricht überwiegend nicht dem Anspruch an ein Gartendenkmal.

Als weiteres Freiraumelement durchzieht die Stockheimer Talaue als grünes Band das gesamte Fördergebiet in Ost-West Richtung. Seine günstige Lage in der Nähe zu Wohngebieten mit hohem Freiflächenbedarf und die Besonderheit eines wasserführenden Gewässers, dem Stockheimer Bach, geben ihm ein hohes Potenzial als Freiraum- und Grünverbindung. Darüber hinaus hat der Grünzug auch eine wichtige stadtklimatische Bedeutung. Sie hat ebenfalls eine große Bedeutung als Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen der Innenstadt und den südlich sowie westlich anschließenden Wohngebieten, zu den wichtigen Einkaufslagen und dem Bahnhof.

Die Stockheimer Talaue wird jedoch ihrer Funktion als innenstadtnaher Naherholungs- und Freizeitbereich im Sinne wohnraumergänzender Freiflächen nicht gerecht. Die vorhandene Wegeführung ist in einem schlechten Zustand, das Wegenetz ist rudimentär, die Aufenthaltsqualität ist ausbaufähig und der Stockheimer Bach in einem desolaten Zustand. Darüber hinaus besteht ein hoher Aufwertungsbedarf des Gewässers und seiner Randbereiche im Hinblick auf ökologische Gesichtspunkte.

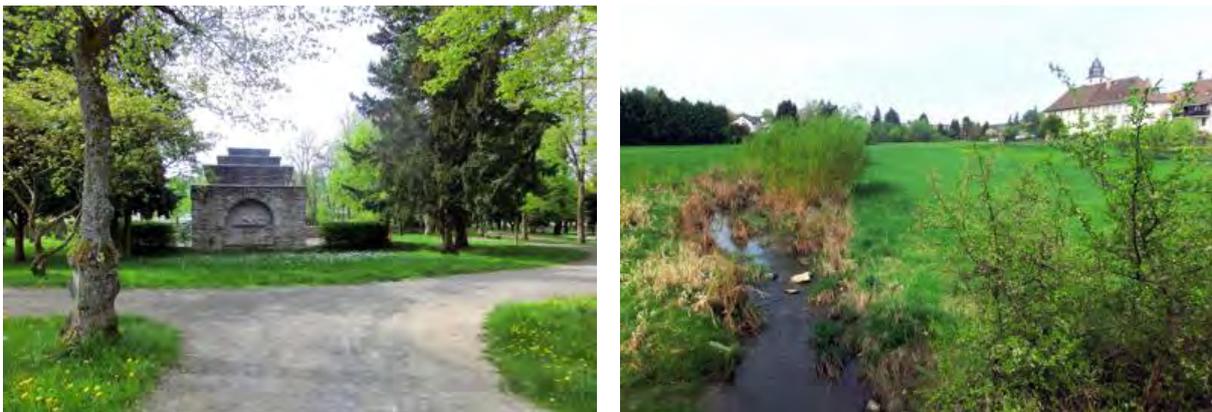


Abb. 43: Prägende innerstädtische Grün- und Freiflächen, Schlossgarten und Stockheimer Talaue mit Stockheimer Bach

Die weiteren öffentlichen Platz- und Freibereiche im Fördergebiet sind zudem durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie fehlende Begrünung und Verschattung geprägt. Nur sehr wenige Straßenräume in der Innenstadt sind mit Baumpflanzungen oder sonstigen Grünelementen versehen. Dadurch wirken diese kahl und haben eine geringe Aufenthaltsqualität. Wasser im öffentlichen Raum spielt in der Innenstadt ebenfalls eine eher untergeordnete Rolle.

Vor dem Hintergrund der Aufwertung der vorhandenen Freiflächen und Schaffung neuer Grünflächen gilt es, insbesondere die Flächen miteinander zu vernetzen. Dies gilt ebenfalls für die blaue Infrastruktur.

**SPIEL- UND FREIFLÄCHEN.** Um den Bewegungsdrang von Kindern zu fördern, sind ihnen Gelegenheiten zum Spielen im Freien anzubieten, um ihre körperlichen und geistigen Fähigkeiten zu entwickeln. Neben der Vorrangfunktion sind Spielplätze informelle Treffpunkte für eine breite Nutzerschicht. Sie spielen daher eine wichtige Rolle bei der Erholungsfunktion der Menschen in der Stadt. Die Aufgabe der Stadt besteht darin, ausreichend öffentliche Flächen für Spiele im Freien zur Verfügung zu stellen. Die Spiel- und Bolzplätze sind wohnungsnah zu errichten und sollen in der Regel für Kinder bis 12 Jahre in einem Einzugsbereich von 400 Meter Länge Fußweg liegen.

Im Fördergebiet gibt es zwei öffentlich zugängliche Kinderspielplätze, einen im Schlossgarten und einen in der Stockheimer Talaue oberhalb der Blücherstraße. Hinzu kommt noch die Spielfläche auf dem Freigelände der Kindertageseinrichtung. Des Weiteren sind ein Bolzplatz neben dem Festplatz und ein Multifunktionsplatz auf dem Schlossgartencampus vorhanden. Der Bolzplatz wird als sehr unattraktiv mit Aufwertungsbedarf empfunden und daher sehr unregelmäßig genutzt. Hinsichtlich der Ausstattung der Spiel- und Freizeitflächen gibt es ebenfalls geringfügig Verbesserungspotenzial.

Jugendliche sind eine zentrale Nutzergruppe öffentlicher Freiräume. Ihre Aktionsräume sind Plätze oder milder genutzte Freiflächen sowie Parks und Straßenräume außerhalb der Aufsicht von Eltern oder Schule. Oft fehlt es aber dort an Raum für Sport und Bewegung oder Bereichen einfach zum Treffen. Gleichzeitig treten häufig Nutzungskonflikte auf, da Jugendliche diese Räume zum Teil anders nutzen als von der Stadtgesellschaft vorgesehen.

Gerade für Kinder und Jugendliche bestehen Mängel in der Qualität und Anzahl von Frei- und Bewegungsflächen in der Innenstadt. Bei der Neugestaltung öffentlicher Räume und Freiflächen sollten auch bespielte Bereiche für verschiedene Altersgruppen entstehen.



Abb. 44: Von Kindern und Jugendlichen genutzte Spielflächen mit Aufwertungsbedarf, (Spielplatz Blücherstraße, Bolzplatz am Festplatz)

**PRIVATGRÜN.** Neben der Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen, spielen auch private Freiflächen und Gärten eine bedeutende Rolle für die Wohnumfeldqualität sowie für die bioklimatischen Verhältnisse und die Entfaltung der Biodiversität. Umso gravierender ist der hohe Versiegelungsgrad der Grundstücke in den Innenstadtquartieren, der neben der Überbauung insbesondere auch durch Hof- und Erschließungsflächen bedingt ist. Vorhandene Kleingartenanlagen, beispielsweise in der Stockheimer Talaue, sind daher als siedlungsnahe private Erholungsflächen von großer Bedeutung für Wohnungen mit kleinem oder ohne eigenen Garten.

Es gilt, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und darüber hinaus eine Entsiegelung privater Flächen im Stadtkern anzustreben. Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung sind im Fördergebiet nur vereinzelt vorzufinden. Hier besteht ebenfalls Ausbaubedarf.

### 3.12.2 UMWELT UND KLIMASCHUTZ

**UMWELTBELASTUNGEN.** Usingen wird wie auch andere Städte in Deutschland direkt oder indirekt von den Ausmaßen des Klimawandels beeinflusst. Direkte Auswirkungen durch Extremereignisse wie Starkregen, Winterstürme oder Niedrigwasser, sind bereits zu beobachten. Schwüle und wärmebelastete Wetterlagen im Sommerhalbjahr wirken sich negativ auf Natur und Stadtgrün aus und können in stark versiegelten Bereichen indirekt gesundheitsbelastend sein.

Durch öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen kann deutlich zu einer Verbesserung des Stadtklimas beigetragen werden.

Zusätzliche Umweltbelastungen werden durch den Straßenverkehr in Form von Lärm- und Feinstaubbelastungen verursacht. Neben der Einschränkung der Lebensqualität ist auch ein erhöhtes Risiko für die Gesundheit die Folge. Durch den kontinuierlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens nimmt die Lärmbelastung zudem weiter zu.

Die Verringerung der Lärmbelastung und eine gute Luftqualität zur Schaffung lebenswerter Wohnumfeldverhältnisse sollten vordringliche Zielsetzungen zukünftiger Maßnahmen und Projekte im Hinblick auf den Umwelt- und Klimaschutz darstellen.

**BIOLOGISCHE VIELFALT.** Aufgrund der derzeitigen Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen ist die Biodiversität im Fördergebiet ausbaufähig. Insbesondere besteht Handlungsbedarf in der Schaffung naturnaher Flächen, um die biologische Vielfalt in der Kernstadt zu fördern. Für eine nachhaltige Entwicklung Usingens sollen der Schutz und die Förderung der Biodiversität bei der Umgestaltung und Schaffung von Grünflächen von besonderer Bedeutung sein.

**ENERGETISCHE ASPEKTE.** Energieverbrauch und Energieversorgung sind zu zentralen Zukunftsthemen geworden. Dies gilt von der globalen bis hin zur kommunalen Ebene und betrifft letztlich jeden Bürger. Ein großer Teil aller menschlichen Aktivitäten im Wirtschafts- und Arbeitsbereich, bei Verkehr und Mobilität, aber auch im privaten Wohnumfeld ist von Energie, sei es in Form von Strom, Kraftstoff oder Wärme, abhängig. An der Auseinandersetzung mit der Sicherstellung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Energieversorgung als Basis unseres Gesellschafts- und Wirtschaftssystems führt kein Weg mehr vorbei. Schwerpunkte einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Stadtentwicklung stellen die Themen Energieeinsparung, Verbesserung der Energieeffizienz und der Ausbau der Nutzung von erneuerbaren Energien dar.

Im Fokus dieser Bemühungen stehen energietechnische Belange, insbesondere energetische Modernisierungen und Ertüchtigungen von Gebäuden. Was bei Neubauten vergleichsweise einfach umzusetzen ist und auch gefordert wird, gestaltet sich im Bestand umso schwieriger. Insbesondere die Aufwertung historischer, denkmalgeschützter Gebäude stellt die Stadt Usingen vor große Herausforderungen.

### 3.12.3 BÜRGERMEINUNGEN ZUM THEMA „STADTGRÜN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ“

- Anlegen von Rad- und Fußwegen in den Stockheimer Talauen
- Die Gestaltung der Talauen soll natürlich erfolgen und von der Bevölkerung genutzt werden können
- Die Kleingärtenstruktur soll erhalten werden
- Umsetzung eines Urban Gardening Projekts (Gemeinschaftliches Gärtnern)
- Kiosk-Angebot für Gäste des Schlossgartens
- Straßenlaternen mit Ladestationen für E-Autos und E-Bikes
- Schaffung von „Spielinseln“ auf öffentlichen Grün- und Freiflächen

### 3.13 ZUSAMMENFASSENDE SWOT-ANALYSE

Die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen werden nachfolgend für die einzelnen Themenbereiche in Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zusammengefasst (nach der sogenannten SWOT-Methode, englisch für strengths, weaknesses, opportunities, threats) und zusätzlich grafisch dargestellt.

Die SWOT-Analyse dient dazu, eine fundierte Planungsgrundlage für die Ableitung von Strategien zu schaffen. Ziel dabei ist es, Strategien und Lösungswege zu entwickeln, die die Stärken nutzen und weiter ausbauen, die Schwächen minimieren und auf diese Weise die Zukunftschancen erkennen.

#### STÄDTEBAU UND DENKMALSCHUTZ

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Historisch gewachsener Stadtkern als Identifikationsmerkmal mit großer Anzahl an Kulturdenkmälern und teilweise gut erhaltener stadtbildprägender Bausubstanz	Beeinträchtigung des Stadtbilds durch modernisierungsbedürftige Bausubstanz sowie leerstehende Immobilien und Erdgeschosszonen
	Gestalterische und funktionale Defizite öffentlicher Räume mit mangelhafter Aufenthaltsqualität
	Mangelnde Attraktivität der Stadteingänge an den Haupteinfallstraßen
	Hohe bauliche Verdichtung
	Räumliche Zäsuren durch Straßen mit viel Durchgangsverkehr
CHANCEN	RISIKEN
Nutzung von Fördermöglichkeiten für die Gebäudemodernisierung zur Verbesserung der Wohnqualität und energetischen Effizienz	Eigentümergeinschaften und Einzeleigentümer können Gebäudemodernisierungen, energetische Sanierungen oder Neuordnungen in Blockinnenbereichen behindern
Bewahrung des historischen Charakters der „Altstadt“ durch Aufwertungsmaßnahmen und behutsame Weiterentwicklung	Stetige Veränderung des Stadtbilds und Verlust der stadttypischen Eigenart und Unverwechselbarkeit durch Überformung stadtbildprägender Gebäudestrukturen
Nutzung vorhandener Siedlungsflächenpotenziale (Baulücken, Brachflächen, Neuordnung von Blockinnenbereichen) zur Schaffung verschiedener Wohnraumangebote im Innenbereich	Durch weitere Verdichtungen im Innenbereich kann zu wachsendem Parkdruck, weitere Flächeninanspruchnahme, weiterer Rückgang innerörtlicher Freibereiche, klimatische Auswirkungen führen

Entwicklung generationsgerechter Wohnmodelle in bevorzugter zentraler Lage, Umbau leerstehender Gebäude und nicht vermarktbare Ladenflächen zugunsten alternativer Wohnformen oder zur Etablierung neuer öffentlicher Freiflächen

## WIRTSCHAFT UND VERSORGUNG

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Vielfältiges Angebot an Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in der Innenstadt	Zunehmende Anzahl an gewerblichen Leerständen, Funktionsverluste durch leerstehende Ladenlokale in den Erdgeschosszonen
Konzentriertes Angebot an kleinteiligem, inhabergeführten Facheinzelhandel und Dienstleistungen in der Stadtmitte der Kernstadt	Angebotsdefizite in verschiedenen Marktsegmenten, einseitiges Angebot, fehlende Magnetbetriebe
Attraktives Einzelhandelszentrum am „Neuen Marktplatz“ mit den wesentlichen Angeboten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Ergänzung zu Angeboten in der Innenstadt	Erschwernis von wohnortnaher Versorgung durch fehlende oder schlecht ausgebaute Fuß- und Radwege
Engagierte Wirtschaftsförderung	
Kernstadt als noch intaktes Zentrum mit großer Vielfalt an Infrastrukturangeboten (Rathaus mit Museum, Huguenottenkirche mit Standesamt und Bibliothek, Gymnasium usw.)	Erheblicher Image- und Funktionsverlust der Innenstadt durch Verlagerung von zentralen Einrichtungen wie Katasteramt, Gesundheitsamt, Kfz-Zulassungsstelle, Amt für den ländlichen Raum, Amtsgericht an andere Standorte
Verhältnismäßig vielfältiges gastronomisches Angebot	Es fehlt an attraktiven Außenflächen für Gastronomie und Einzelhandel
CHANCEN	RISIKEN
	Langfristig droht ein Funktionsverlust der Stadt Usingen als Mittelzentrum durch weitere Verlagerungen von zentralen Einrichtungen
Erhöhung der Standortattraktivität für Wettbewerber und Start-Up-Unternehmen	Abwanderung hochqualifizierter Arbeitskräfte durch attraktive Arbeitsplatzangebote in der Region
Wirtschaftsförderung auf Stadtebene weiter ausbauen, weitere Verstärkung des Standortmarketings in enger Abstimmung mit der lokalen Wirtschaft	

## BILDUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR UND KULTUR

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Breites und für die Innenstadt angemessenes Angebot an sozialer und kultureller Infrastruktur	Fehlen generationsübergreifender Angebote und Treffpunkte
Große Vereinsvielfalt und aktives Vereinsleben als Grundlage des sozialen Zusammenhalts	
Bedarfsgerechter Bestand an Betreuungseinrichtungen (Altenpflegeheim, betreute Wohnanlage) sowie gutes ambulantes Pflege- und Versorgungsangebot für Senioren	
Gewährleistung medizinischer Grundversorgung mit gleichmäßiger räumlicher Verteilung in der Innenstadt (zahlreiche Ärzte, Orthopäden, Apotheken)	
CHANCEN	RISIKEN
Weitere Profilierung und Angebotsanpassung sozialer und medizinischer Einrichtungen an demografisch bedingte Nachfrageentwicklung	Im Zuge des demografischen Wandels wird der Anteil an älteren pflegebedürftigen Menschen und der Bedarf an stationärer Pflege in der Stadt weiter zunehmen
	Überalterung der Vereinsmitglieder und nachlassende Bereitschaft zu ehrenamtlichen Engagement in Vereinen, vor allem Schwierigkeiten beim Gewinnen junger Nachfolger erschwert die Arbeit der Vereine

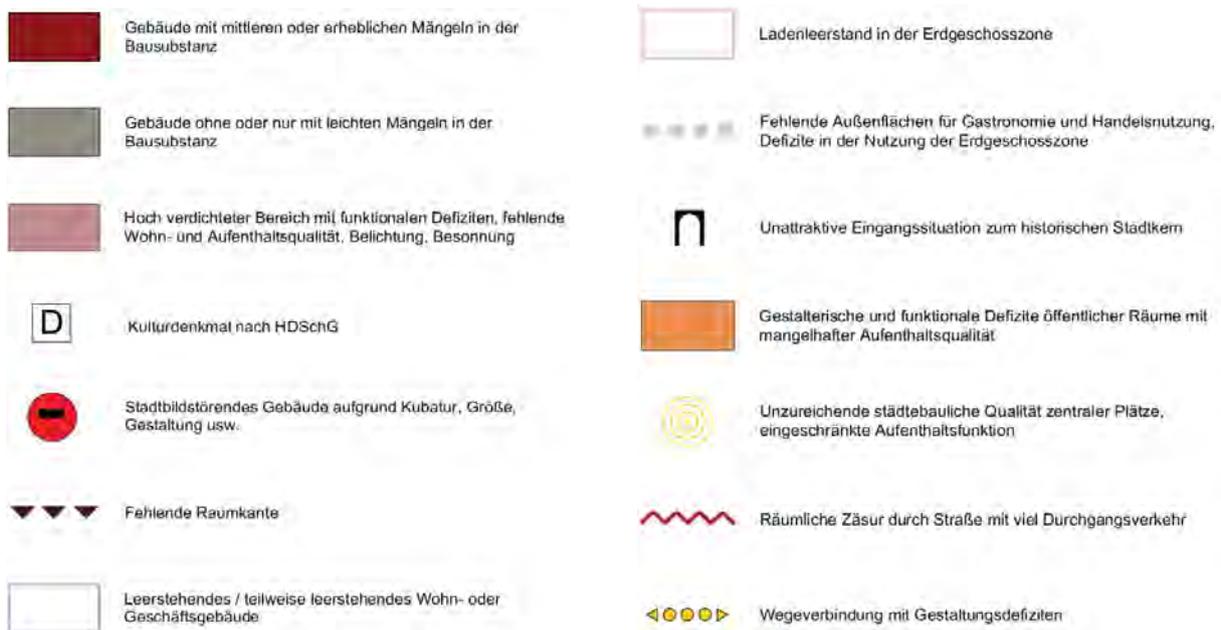


Abb. 45: Schwächenanalyse | Städtebau und Versorgung, Darstellung werk-plan 2018

## VERKEHR UND MOBILITÄT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Gute regionale und überregionale Anbindung als Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main	Hohe Lärm- und Schadstoffbelastung als Folge der starken Verkehrsströme auf innerstädtischen Hauptdurchfahrtsstraßen (B 275 und B 456)
Gute Erreichbarkeit innerhalb der Kernstadt mit allen Verkehrsmitteln durch gut ausgebautes Straßennetz	Teilweise erhebliche Rückstaus an Knotenpunkten in Zeiten hohen Verkehrsaufkommens
	Verkehrsflächen auf die Erfordernisse des fahrenden sowie des ruhenden motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet, Dominanz gegenüber nicht motorisierten Verkehrsteilnehmenden
	Trennwirkung der stark vom Kfz-Verkehr dominierenden Hauptverkehrsstraßen
Parkmöglichkeiten im Bereich wichtiger öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und beim großflächigen Einzelhandel vorhanden	Benutzung öffentlicher Parkflächen ohne Beschränkungen, es kommt häufiger zu Parkdruck in der Kernstadt, hier fehlen Kurzzeitparkplätze
Akzeptable ÖPNV-Anbindung durch Taunusbahn nach Frankfurt und mehrere Buslinien in die restlichen Stadtteile und Nachbargemeinden	Haltestellen und deren Zuwegung sind noch nicht durchgehend barrierefrei ausgebaut
	Teilweise fehlende Beschilderung und Markierung für Fußgänger und Radfahrer (insbesondere wichtige Verkehrsknotenpunkte und Sehenswertes)
	Sicherheit für Fuß- und Radverkehr durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt
CHANCEN	RISIKEN
Durch den Bau der geplanten Nordumgehung wird das hohe Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Belastungen in der Innenstadt verringert, Chance zur Neuordnung der gesamten Verkehrsführung in der Innenstadt sowie Verbesserung der Gestaltung der Straßen- und Platzbereiche im Hinblick auf Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzerfreundlichkeit (shared space, Querungen, Barrierefreiheit)	Bei Nichtrealisierung der Nordumgehung: Erhöhung der Frequentierung des Individualverkehrs führt langfristig insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erhöhten Lärmbelastungen und zur Minderung der Aufenthaltsqualität, Gefahr der Verödung des Stadtkerns durch Wegzüge sowie erhöhten Wohn- und Ladenleerstand
Ansätze zum Modal Split weiterentwickeln und konsequent umsetzen, dient der Stärkung des ÖPNV,	

Fuß- und Radverkehrs und der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Verbesserung des Angebots für ÖPNV wie barrierefreie Haltestellen, Überdachungen, Erhöhung der Taktungen

Ausbau und Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes

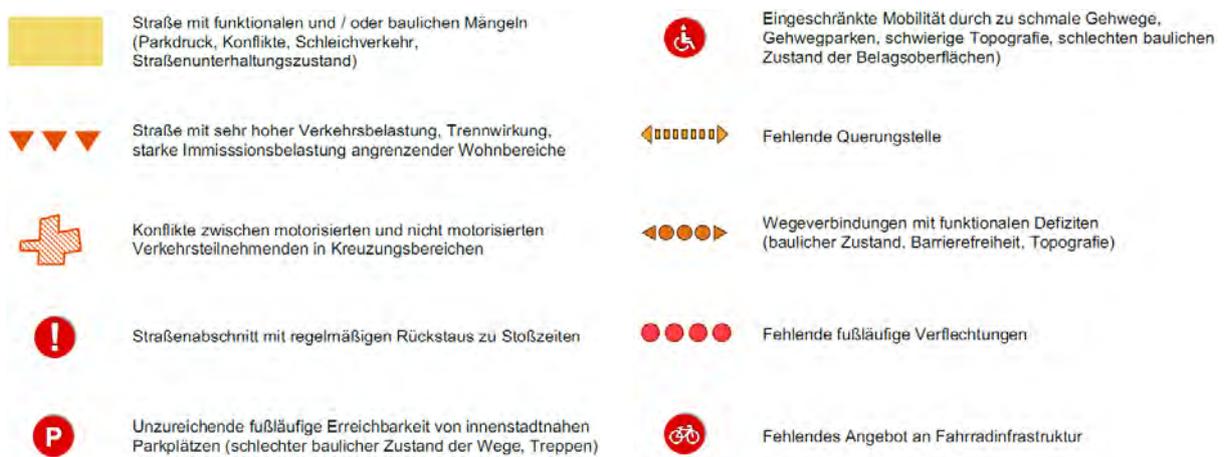


Abb. 46: Schwächenanalyse | Verkehr und Mobilität, Darstellung werk-plan 2018

## STADTGRÜN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Schnelle Erreichbarkeit der umgebenden Landschaften als Qualitätsmerkmal für naturnahe und erlebnisorientierte Freizeitgestaltung	Nicht gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz
Schlossgarten und Talaue als hochwertige innerstädtische Grün- und Freiflächen zur Naherholung und als Voraussetzung für die Erfüllung ökologischer Funktionen	Unzureichende Vernetzung grüner und blauer Infrastruktur
Ausreichendes Angebot an Spielflächen	Spielflächen bedürfen einer Aufwertung hinsichtlich der Ausstattung für unterschiedliche Nutzergruppen
	Wenige Verweilflächen mit ausreichend Sitzgelegenheiten und schattigen Plätzen
	Hoher Versiegelungsgrad und fehlende Begrünung öffentlicher Räume
	Umweltbelastungen durch hohes Verkehrsaufkommen in der Innenstadt und angrenzende Quartiere in Form von Lärm- und Feinstaubbelastungen
	Energetische Standards entsprechen in weiten Teilen im Altbaubestand und in älteren Wohngebieten nicht den aktuellen Werten
CHANCEN	RISIKEN
Verringerung der Energie- und Heizkosten durch Nutzung erneuerbarer Energien und klimagerechte Gebäudeerneuerung	Aufgrund von Auflagen durch die Denkmalpflege sind häufig energetische Sanierungsmaßnahmen nach heutigen Standards an denkmalgeschützten Gebäuden sehr schwierig
Aufwertung der innerörtlichen Grünflächen zugunsten der Stärkung und Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur, der Biodiversität sowie der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität	
Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von innerstädtischen Straßen, Wegen und Plätzen	
Private Hofbegrünungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Entsiegelungsmaßnahmen in stark verdichteten Bereichen	

Verbesserung der Anbindung und Zugänglichkeit zu innerstädtischen Freiflächen

Förderung des Umweltverbunds und Ausbau der Elektromobilität mit der erforderlichen Infrastruktur

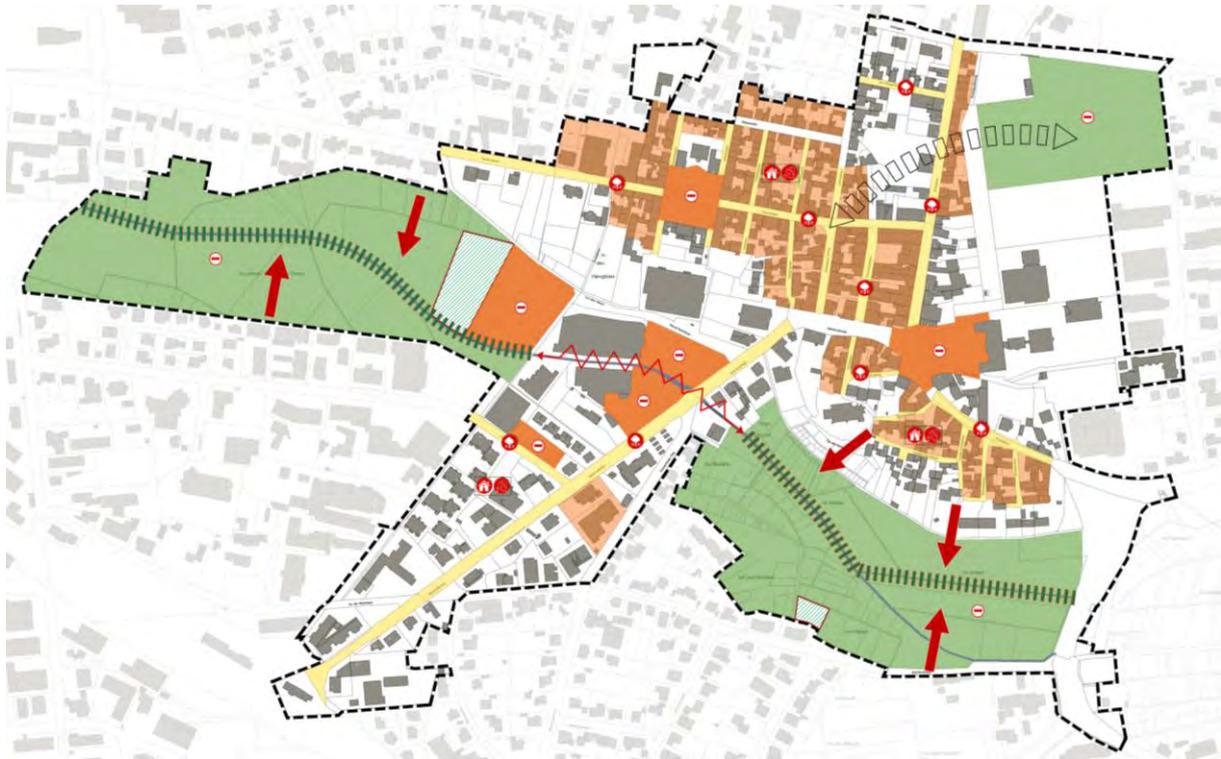


Abb. 47: Schwächenanalyse | Freiraum und Klima, Darstellung werk-plan 2018

# 4 LEITBILDENTWICKLUNG

LEITLINIEN DER ZUKÜNFTIGEN STADTENTWICKLUNG

STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT MIT ENTWICKLUNGSZIELEN

## 4.1 LEITLINIEN DER ZUKÜNFTIGEN STADTENTWICKLUNG

Ein wichtiger Bestandteil des ISEK ist die Erarbeitung eines von allen am Planungsprozess Beteiligten mitgetragenen Leitbilds. Die Grundlagen für die Leitbildentwicklung sind dabei die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme, der SWOT-Analyse, die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren sowie die angestrebten zukünftigen Entwicklungsperspektiven.

Die weitere Entwicklung der Kernstadt Usingen basiert auf fünf Leitlinien als Eckpfeiler der Konzeption, die im Folgenden dargestellt werden. Anhand der Leitlinien wird geprüft, inwieweit die geplanten Ziele und Maßnahmen diesen entsprechen und ob die zukünftigen Planungen und Projekte in die Gesamtmaßnahme des städtebaulichen Denkmalschutzes eingeordnet werden können. Die Leitsätze geben zudem allen am Prozess Beteiligten eine einheitliche Orientierung und helfen bei der Identifikation mit der Stadt.

Diese übergeordneten Zielformulierungen sollen die Zukunftsfähigkeit der Kernstadt stärken, die Lebensqualität der Bewohner verbessern sowie die Attraktivität der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsstandort erhöhen.

„DURCH DIE REALISIERUNG DER ZIELORIENTIERTEN LEITLINIEN WIRD SICH DIE KERNSTADT VON USINGEN NACH ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMASSNAHME ALS EIN ATTRAKTIVER, KONKURRENZFÄHIGER WOHN- UND EINKAUFSTANDORT MIT HOHER LEBENSQUALITÄT UND HOHEM ERHOLUNGSWERT PRÄSENTIEREN.“

### Leitlinie 1 | Städtebauliche Qualitäten in historischer Altstadt herausstellen und Baukultur fördern.

Usingen verfolgt im Zuge der Sanierungsmaßnahme das Ziel einer nachhaltigen Restaurierung und Entwicklung seiner hugenottisch geprägten Stadtquartiere in der Kernstadt. Dabei wird im Hinblick auf den Denkmalschutz darauf geachtet, das historische Stadtbild und die Identität der Siedlungsstruktur durch eine stadtbildverträgliche Einfügung neuer Nutzungen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des historischen Stadtkerns sind eine angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen, sparsamer Flächenverbrauch, moderate gesteuerte Innenentwicklung, nachhaltige, klimagerechte, sozialverträgliche Planung sowie eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

Ziel ist es, den öffentlichen Raum umzugestalten und vom Durchgangsverkehr zu entlasten, so dass er wieder zum Aufenthalt einlädt. So wird auch die Lebensqualität in den Quartieren erhöht und den Bürgern die Möglichkeit der Begegnung und Kommunikation geboten.

### Leitlinie 2 | Zusammenleben der Generationen sowie Nationen fördern und die Lebensqualität verbessern.

Die Kernstadt entwickelt sich familienfreundlich und generationengerecht weiter. Menschen und Institutionen sind durch Netzwerke verbunden. Die Menschen leben unabhängig von Herkunft, Weltanschauung, Religion, Nationalität, Alter oder Geschlecht in gleichberechtigter Teilhabe am Stadtgeschehen, in guter Nachbarschaft und sozialer Ausgewogenheit und in gegenseitigem Respekt.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung fördert Usingen das Vereinsleben in der Stadt durch finanzielle Zuschüsse und Nutzungsmöglichkeiten in städtischen Räumlichkeiten.

Beraten durch die Anregungen des Senioren- und des Ausländerbeirats bietet die Stadt jährlich Veranstaltungen an, in denen das Zusammenkommen der Generationen und Nationen ermöglicht wird. Langjährige Städtepartnerschaften mit einer französischen und einer niederländischen Partnerstadt ergänzen jährlich das gesellschaftliche Leben.

Ziel der Stadt ist es, durch ein qualitativ hoch entwickeltes Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder in städtischen Kindertagesstätten Grundlagen für weiterführende Bildungsgänge und demokratischen Lebensstil zu entwickeln.

Regelmäßige kulturelle Veranstaltungen im Zusammenwirken mit der Stadt (Konzerte, Theater, Kunstausstellungen, Vorträge) führen die Stadtbewohner zusammen und ermöglichen einen regen Austausch.

### Leitlinie 3 | Verkehrsqualität verbessern und nachhaltige Mobilität gewährleisten.

Ein attraktiv gestalteter Straßenumbau sichert eine nachhaltige Mobilität mit gleichberechtigten Mobilitätschancen für zu Fuß Gehende, Radfahrende und einen verlangsamten motorisierten Individualverkehr. Schon jetzt mögliche verkehrsberuhigende Maßnahmen in einzelnen Straßen und eine möglichst barrierefreie Gestaltung der Verkehrsanlagen werden maßgeblich zur Förderung des Fußverkehrs beitragen. Die Erreichbarkeit wichtiger Zielstandorte in der Kernstadt soll für alle Verkehrsarten gewährleistet sein.

Durch die im Verlauf der Sanierungsmaßnahme zu erreichende Optimierung des Radwegenetzes zwischen Innenstadt und den umliegenden Quartieren kann Usingen einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung fahrradfreundlicher Wegeverbindungen schaffen.

Usingen unterstützt zur Erreichung einer nachhaltigen Mobilität in der Kernstadt die bereits weit fortgeschrittene Planung einer Ortsumgehungsstraße, um den Durchgangs- und Schwerlastverkehr aus der Kernstadt heraushalten zu können.

### Leitlinie 4 | Die Umwelt schützen und zum Klimaschutz beitragen.

Die Stadt Usingen erkennt im Klimaschutz eine wesentliche Aufgabe für die Stadtentwicklung. Langfristiges Ziel ist die Herbeiführung der Energiewende durch Energieeinsparpotenziale und die Steigerung der Effizienz.

Sie definiert sich als grüne Stadt im Walde mit vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Aufwertung innerstädtischer Räume durch verkehrsberuhigende und verkehrslenkende Maßnahmen sowie die Neugestaltung von Grünflächen im Siedlungszusammenhang können wohnortnahe Orte des Verweilens, der Erholung und der Freizeit sinnvoll miteinander verknüpfen und neue Qualitäten schaffen.

Ziel ist es, in der die Stadt durchziehenden Stockheimer Talaue, Wegeverbindungen und Ruhepunkte zu schaffen, die zum Aufenthalt und Austausch der Menschen vor Ort einladen.

### Leitlinie 5 | Wirtschaftliche Zukunft sichern und Standortqualitäten stärken.

Um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort für die Zukunft zu entwickeln, werden Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität sowohl für Kunden als auch Einzelhändler geplant und umgesetzt.

Usingen will Chancen schaffen für „junges“ Potenzial, indem im Zuge der Sanierung der Innenstadt auch preiswerte Räumlichkeiten mit leistungsstarken Digitalanschlüssen zur Vermietung entstehen, die es jungen Akteuren ermöglichen neue Unternehmen und Geschäftsideen zu erproben.

## 4.2 STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT MIT ENTWICKLUNGSZIELEN

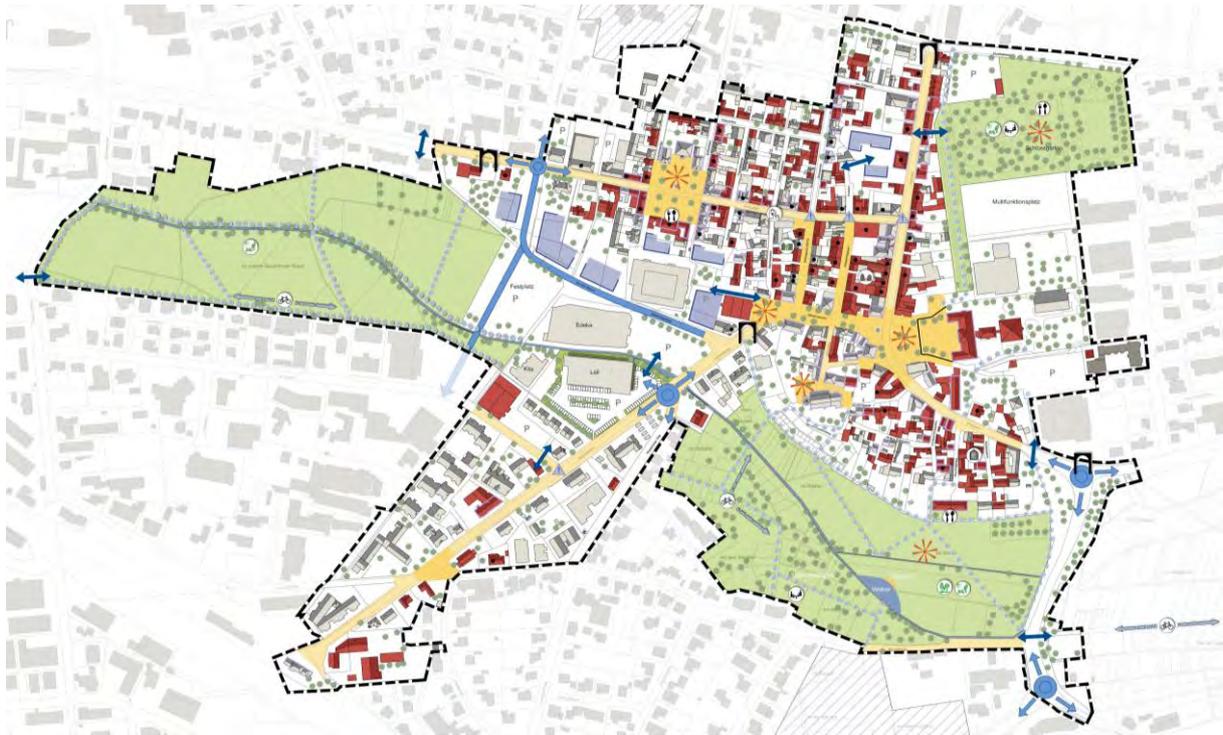


Abb. 48: Städtebauliches Rahmenkonzept für das Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2019

Die in Kapitel 3 aufgeführten Defizite und Mängel in Verbindung mit den darin steckenden Potenzialen verdeutlichen, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebiets in der Kernstadt Usingen zur Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.

Aus den Resultaten der Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen werden Entwicklungsziele für die städtebauliche Rahmenplanung formuliert, welche die Grundlage für die aus städtebaulicher Sicht optimierte, idealtypische Entwicklungsperspektive darstellen.

Das städtebauliche Rahmenkonzept dient als Orientierungsrahmen für das weitere Sanierungsverfahren nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB). Als langfristige Zielrichtung soll eine prozesshafte Entwicklung einzelner Planungen stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten im Sanierungsgebiet realisiert werden. An diesem orientieren sich zukünftig die öffentlichen und privaten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele.

Dabei ist das Rahmenkonzept jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann. Darüber hinaus bedarf das städtebauliche Rahmenkonzept für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme einer Ergänzung durch weitere Fachplanungen.

Folgende Sanierungszielsetzungen, unterteilt in vier Handlungsschwerpunkte, werden für das Fördergebiet im Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorgeschlagen:

#### HANDLUNGSFELD A | ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Aufwertung der Eingänge / Einfahrten zur Innenstadt
- Sicherung der Gestaltungsqualität und Erholungsfunktion von öffentlicher Grün- und Freiräumen
- Erhalt und Pflege von Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur
- Aufwertung von innerstädtischen Spielflächen

#### HANDLUNGSFELD B | STADTVETRÄGLICHE MOBILITÄT

- Stärkung der räumlichen und funktionalen Quartiersverbindungen
- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Verbesserung der Angebote für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Umgestaltung von problematischen Kreuzungsbereichen
- Ergänzung des Straßennetzes zur Entlastung der Innenstadtquartiere
- Verbesserung der Verkehrssituation an neuralgischen Verkehrspunkten

#### HANDLUNGSFELD C | LEBENDIGE INNENSTADT

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung
- Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten, Aufwertung privater Freiflächen zur Schaffung von attraktiven Wohnraum durch Neuordnung von städtebaulichen Problemzonen
- Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort
- Ansiedlung gastronomischer Angebote

#### HANDLUNGSFELD E | KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

- Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen
- Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnisräume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen



# 5 HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN

MASSNAHMENKONZEPT

HANDLUNGSFELD A | ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

HANDLUNGSFELD B | STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

HANDLUNGSFELD C | LEBENDIGE INNENSTADT

HANDLUNGSFELD D | KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

## 5.1 MASSNAHMENKONZEPT

Das Maßnahmenkonzept dient der Verdeutlichung der aufgestellten Entwicklungsziele aus dem städtebaulichen Rahmenkonzept in Kapitel 4 und soll als Hilfestellung zur Durchsetzung dieser Zielrichtungen für das Sanierungsverfahren verstanden werden. Der Maßnahmenplan ist gleichzeitig die Grundlage für die Projektübersicht sowie den Kosten- und Finanzierungsplan und wird entsprechend den Entwicklungen vom Stadtteilmanagement jährlich fortgeschrieben und bei Bedarf weiter konzipiert.

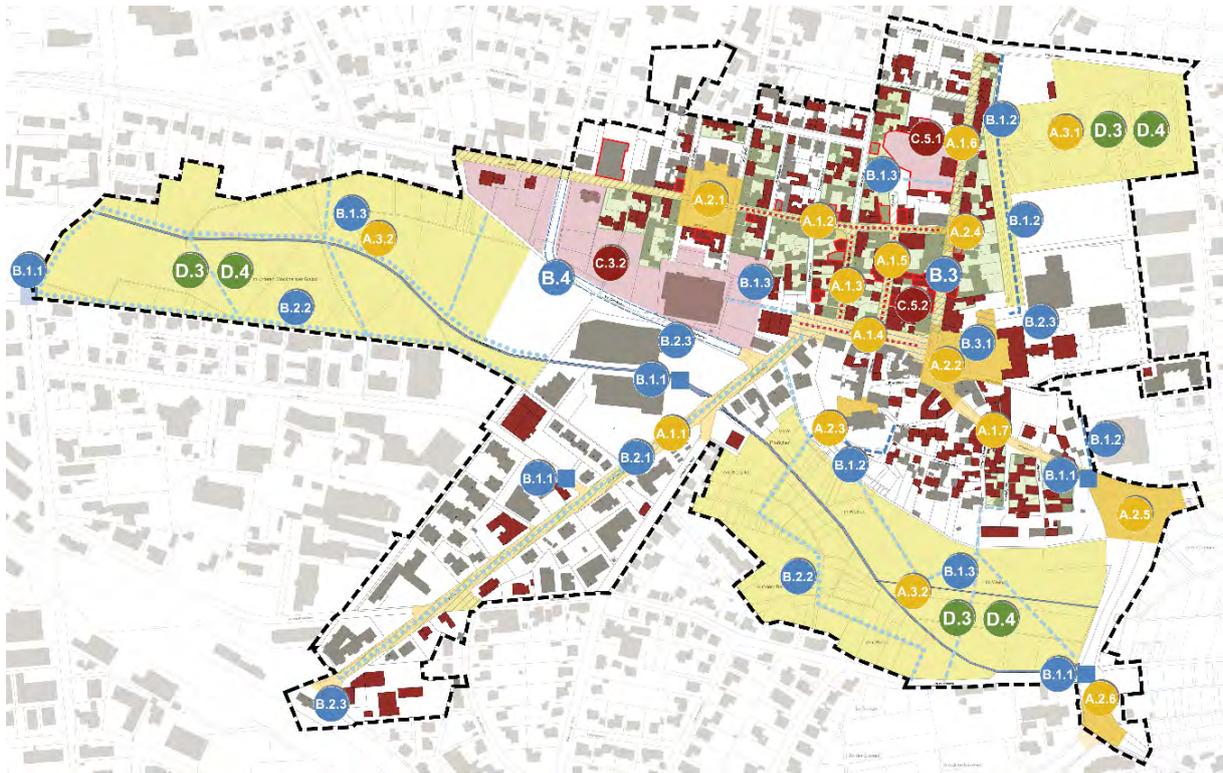


Abb. 49: Maßnahmenkonzept für das Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2019

Zur Beseitigung der aufgeführten städtebaulichen und funktionalen Mängel sind umfassende Maßnahmen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich notwendig. Verbunden damit ist die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Maßnahmen der öffentlichen Hand liegen vor allem in der Aufwertung öffentlicher Räume wie Plätze, Straßen sowie Grün- und Freiflächen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und zur Betonung der Identität Usingens. Diese Maßnahmen führen zu einer wesentlichen Verbesserung der Lebensverhältnisse und einer Weiterentwicklung des Wohn- und Einkaufsstandorts.

Gleichzeitig tragen sie als Initialmaßnahmen dazu bei, die Motivation und Mitwirkungsbereitschaft der im Sanierungsgebiet wohnenden Bevölkerung sowie der Gewerbetreibenden zu stärken. Auf privater Ebene besteht ein großer Handlungsbedarf, unter anderem durch unterlassene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren und Jahrzehnten. Hierzu ist sowohl eine Bauberatung in energetischer und gestalterischer Hinsicht als auch die finanzielle Unterstützung bei der Modernisierung privater Immobilien notwendig.

Das Maßnahmenkonzept beinhaltet im Wesentlichen folgende Handlungsfelder und Maßnahmen:



## 5.2 ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

---

### AUSGANGSSITUATION

Das äußere Erscheinungsbild einer Innenstadt ist in vielerlei Hinsicht ein entscheidendes Kriterium für deren Entwicklung. Innenstädte sind Kristallisationspunkte für den Lebensalltag ihrer Bewohner. Eine Stadt lebt von ihren öffentlichen Räumen, von Plätzen und Straßenzügen mit historischen Gebäudestrukturen. Diese Orte geben einer Stadt ihr unverwechselbares „Gesicht“.

Der barocke Stadtkern Usingens mit seinen Plätzen und Freiflächen sowie den historischen Bebauungsstrukturen bestimmt die Identität der Stadt. Gerade die im Gebiet liegenden Straßen, Plätze und Freiflächen sind jedoch teilweise durch unübersichtliche bauliche Situationen und stark versiegelte Flächen oder in die Jahre gekommene Gestaltung gekennzeichnet. Sie weisen nur wenig Wohlfühlatmosphäre auf und laden auch kaum zum Verweilen ein. Eine Vielzahl der verwendeten Oberflächen, Ausstattungselemente und Gestaltungsprinzipien, die auf eine ständige zeitliche Überformung zurückzuführen sind, prägen das heute Bild der Altstadt. Die umfassende Betrachtung des innerstädtischen Raums in seiner Gesamtheit und Unverwechselbarkeit fehlte bisher.

Das sehr hohe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt führt zu starken Belastungen der dort ansässigen Wohnbevölkerung und der Betriebe sowie zu erheblichen Einschränkungen der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort. Zusätzliche Einschränkungen ergeben sich für den Fußverkehr durch geringe Gehwegbreiten, fehlende Querungsmöglichkeiten oder fehlende Barrierefreiheit. Aufgrund der engen Raumverhältnisse in Straßen bestehen Mängel durch fehlende Begrünung und fehlende Radverkehrsanlagen.

Die innerstädtischen Grünflächen werden ihrer Nutzung als wohnortnahe Erholungs- und Freizeiträume nicht gerecht.

---

### ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Im Fördergebiet besteht für zahlreiche öffentliche Flächen deutlicher Nachholbedarf, um diese Räume sowohl für Bewohner als auch für Besucher zu Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Durch die Aufwertung und Neugestaltung stadtbildprägender historischer Straßenräume oder Stadtplätze sowie der Grün- und Freiflächen sollen Funktions- und Gestaltungsdefizite abgebaut sowie die Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Innenstadt spürbar gesteigert werden. Ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung ist es, ein harmonisches Stadtbild in der historischen Innenstadt von Usingen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Materialwahl, Stadtmöblierung, Beleuchtung, Beschilderung, Begrünung sowie einer barrierefreien Gestaltung nachhaltig zu entwickeln.

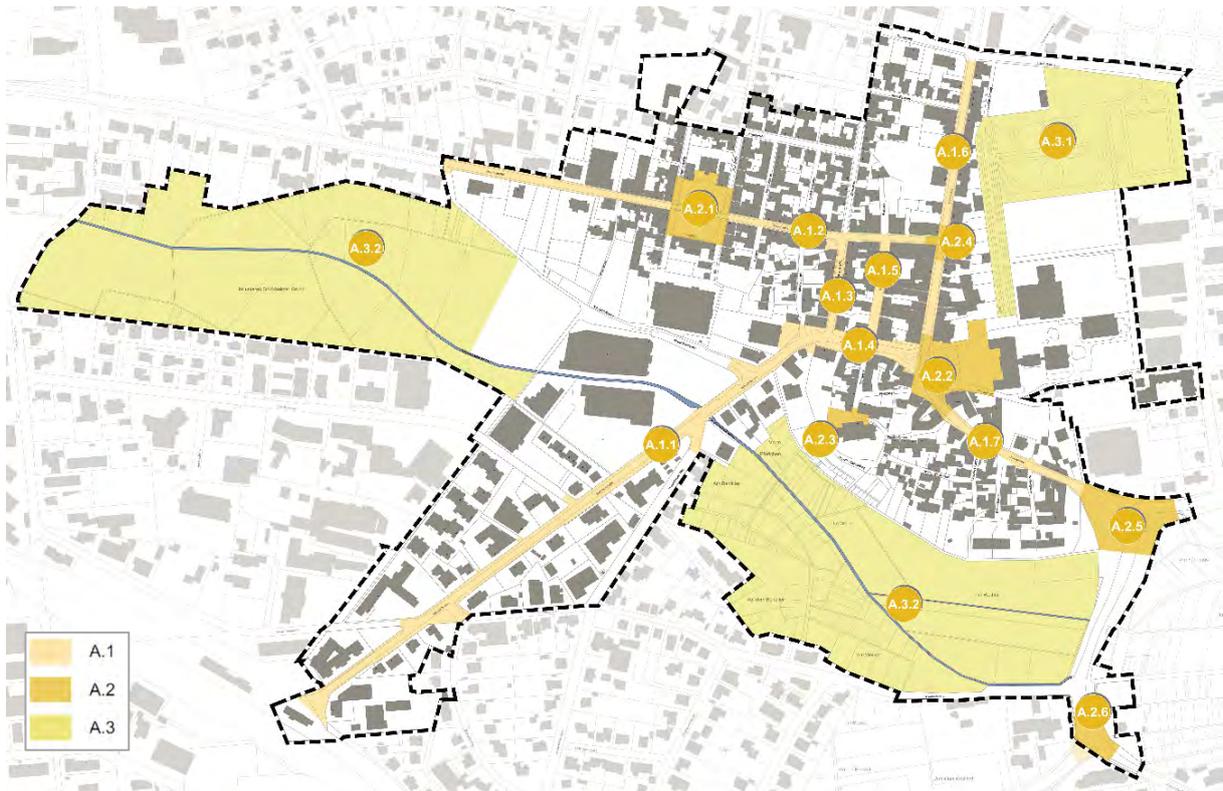
Die Umsetzung dieses Handlungsfelds steht in engem Zusammenhang mit den Handlungsfeldern **B**, **C** und **D**.

---

### GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- A.1 Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen
- A.2 Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen
- A.3 Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

LAGEPLAN



**A.1 Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen**

- A.1.1** Umbau der Bahnhofstraße
- A.1.2** Kreuzgasse, Gestaltung der Gehwege
- A.1.3** Untere Zitnergasse, Gestaltung der Gehwege
- A.1.4** Wilhelmstraße, Gestaltung der Gehwege und Freiflächen
- A.1.5** Ausbau der Scheunengasse
- A.1.6** Obergasse, Gestaltung der Gehwege
- A.1.7** Untergasse, Gestaltung der Gehwege

**A.2 Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen**

- A.2.1** Alter Marktplatz, Erweiterung der Platzausstattung und Möblierung
- A.2.2** Umgestaltung Schlossplatz inkl. Lehrerparkplatz
- A.2.3** Neugestaltung Platzbereich an der Laurentiuskirche
- A.2.4** Umgestaltung Kreuzungsbereich Obergasse / Kreuzgasse
- A.2.5** Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / Nauheimer Straße / Untergasse
- A.2.6** Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / L 3270

**A.3 Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen**

- A.3.1** Aufwertung des Schlossgartens als zentrale innerstädtische Grünfläche
- A.3.2** Aufwertung des zentrumsnahen Landschaftsraums Stockheimer Talaue

Abb. 50: Maßnahmen im Handlungsfeld A | Attraktiver öffentlicher Raum



## 5.3 STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

---

### AUSGANGSSITUATION

Insbesondere Kinder, Jugendliche und ältere Menschen legen einen Großteil ihrer Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück. Ob zur Schule, zum Einkaufen, für Erledigungen oder in der Freizeit. Sie sind auf sichere und attraktive Fuß- und Radwege in ihrem direkten Wohnumfeld, aber auch auf den Schul- oder Einkaufswegen in ihrem Stadtteil angewiesen. Die Sicherheit dieser nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmergruppen im öffentlichen Raum ist im gesamten Fördergebiet durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt. Tempolimits werden nicht eingehalten, parkende Fahrzeuge in Einmündungsbereichen und auf Gehwegen erschweren das Sehen und Gesehen werden oder das Überqueren der Straße, Querungen an häufig frequentierten Straßen sind nicht ausreichend gestaltet und nicht zuletzt sind an einigen Stellen die Gehwege zu schmal oder nicht barrierefrei ausgebaut.

---

### ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Um den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie auch der Wirtschaft gerecht zu werden, ist die Bereitstellung von vielfältigen Mobilitätsangeboten wie ein intaktes Verkehrsnetz und ein attraktives ÖPNV-Angebot unbedingt erforderlich. Die Reduzierung von Verkehrsaufkommen innerorts sowie die optimierte Ordnung des fließenden und ruhenden motorisierten Verkehrs sind wichtige Voraussetzungen für notwendige Investitionen in den Gebäudebestand und damit für die Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort sowie für die Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Gleichzeitig muss eine hohe fußläufige Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gewährleistet werden. Zur generellen Verbesserung und Förderung des Fußverkehrs in der Innenstadt sollten die Fußwegeverbindungen erweitert und besser vernetzt werden. Zur Steigerung des Radverkehrsanteils sollte auch die Radverkehrsinfrastruktur im Fördergebiet gestärkt werden. Dies betrifft sowohl Lückenschlüsse als auch neue Radwegeverbindungen.

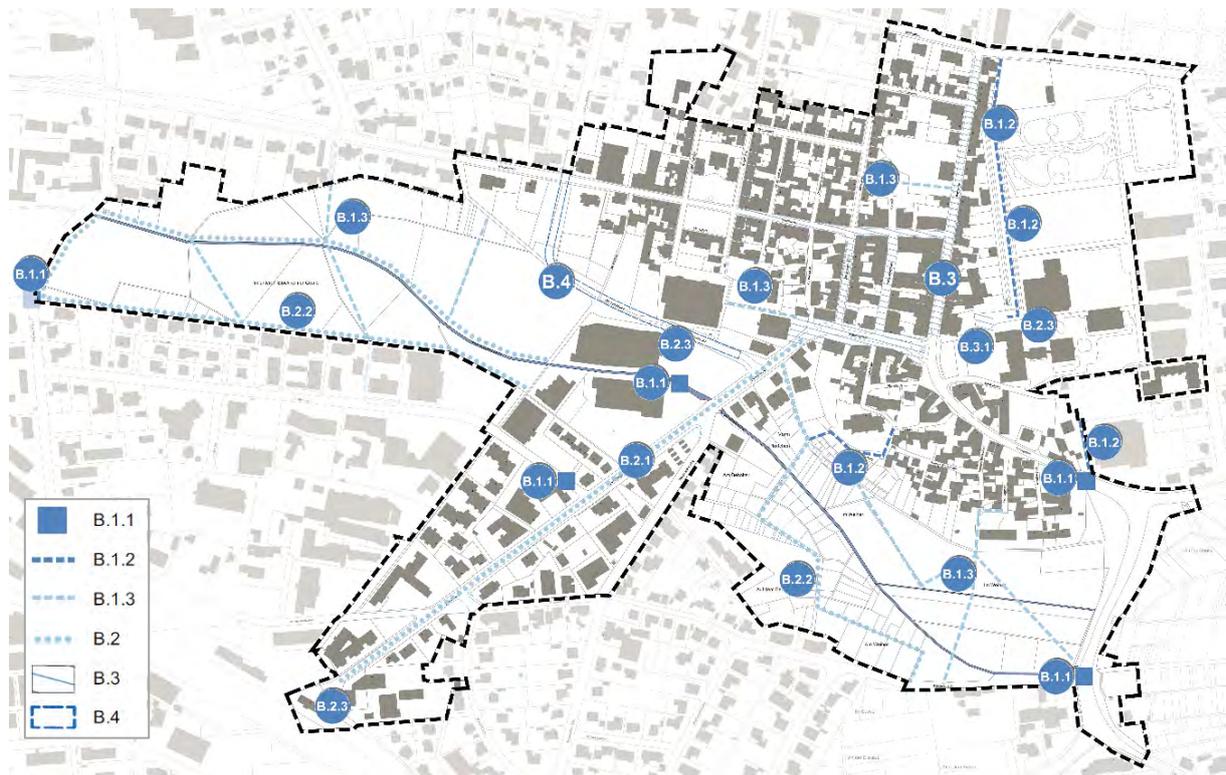
Das Handlungsfeld B steht im integrierten Ansatz in direktem Zusammenhang mit den Handlungsfeldern **A**, **C** und **D**.

---

### GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- B.1 Bestandspflege und Neubau von Fußwegeverbindungen
- B.2 Ausbau des Radwegenetzes und der Fahrradinfrastruktur
- B.3 Optimierung des Parkraumangebots
- B.4 Neubau von Erschließungsstraßen zur Entlastung der historischen Altstadt

LAGEPLAN



- B.1** Bestandspflege und Neubau von Fußwegeverbindungen
  - B.1.1 Schaffung von geeigneten Querungsmöglichkeiten
  - B.1.2 Aufwertung von bestehenden Fußwegeverbindungen
  - B.1.3 Ergänzung des Fußwegenetzes
- B.2** Ausbau des Radwegenetzes und der Fahrradinfrastruktur
  - B.2.1 Bau von Radverkehrsanlagen in der Bahnhofstraße in Verbindung mit A.1.1
  - B.2.2 Herstellung eines Radwegenetzes in der Stockheimer Talauée in Verbindung mit B.1.3
  - B.2.3 Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen in der Nähe wichtiger Ziele
  - B.2.4 Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
- B.3** Optimierung des Parkraumangebots
  - B.3.1 Anlegen von Behindertenstellplätzen am Schlossplatz
  - B.3.2 Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt und Parkraumbewirtschaftung
- B.4** Neubau von Erschließungsstraßen zur Entlastung der historischen Altstadt

Abb. 51: Maßnahmen im Handlungsfeld B | Stadtverträgliche Mobilität



## 5.4 LEBENDIGE INNENSTADT

---

### AUSGANGSSITUATION

Die Innenstadt von Usingen ist Zentrum der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Beziehungen und Aktivitäten. Hier findet weiterhin das Leben statt. Der Handel ist hierbei ein bedeutender Impulsgeber. In Usingen zeigen sich seit einiger Zeit und mit zunehmender Intensität jedoch zahlreiche Problemstellungen und nachteilige Entwicklungen.

Der weitere wachsende Online-Handel stellt den stationären Handel vor große Herausforderungen. Ferner führen der zunehmende Verlust inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte sowie die Tendenz zu immer mehr großflächigen Einkaufszentren zu einer Gefährdung der innerstädtischen Einkaufsstraßen in der Usinger Altstadt. Zahlreiche inhabergeführte Betriebe in Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung weisen in Usingen nicht wettbewerbsfähige Strukturen mit vielen Defiziten auf: baulicher und energetischer Nachholbedarf, mangelnde Barrierefreiheit, veraltete Ladeneinrichtung sowie Sortiment und technische Infrastruktur, Rückstand in der Digitalisierung und Investitionsstau. Dies führt bei zunehmendem Strukturwandel zu Frequenz- und Umsatzeinbrüchen und zur Erosion des Angebots. Für die nächsten Jahre ist im Fördergebiet mit einer weiteren Negativentwicklung mit Funktionsverlusten und Zunahme von Leerständen zu rechnen.

---

### ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Grundsätzliches Entwicklungsziel in diesem Themenbereich ist zum einen die Stärkung der Kernstadt als attraktiver Wohnort, indem durch Sanierungsmaßnahmen im historischen Baubestand, aber auch Neubaumaßnahmen im Bestand (Baulücken, Leerstände), bedarfsgerechte Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Viele Unternehmen haben mit großen Herausforderungen zu kämpfen, sodass sich die Standortgemeinschaft insgesamt in einer Problemlage befindet. Diesen Unternehmen kann nur durch umfangreiche Unterstützung beispielsweise in Form von externen Impulsen begegnet werden. In bereits vorhandenen Leerständen können Existenzgründern der Start in das Unternehmertum erleichtert werden. Neue Konzepte bereichern den Standort. Damit kann die Attraktivität der Unternehmen und damit die Qualität der Innenstadt insgesamt verbessert werden.

Die Maßnahmen aus diesem Handlungsfeld stehen im engen Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Erhöhung der Attraktivität, Aufenthaltsqualität und damit der Verbesserung des Wohnumfelds (Handlungsfelder **A, B, D, E**).

---

### GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- C.1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- C.2 Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden
- C.3 Behutsame stadtbildverträgliche Nachverdichtung in der Innenstadt
- C.4 Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und sozialer Teilhabe  
– Begegnungsstätte
- C.5 Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- C.6 Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt

C.7 Förderung von gewerblichen Initiativen

LAGEPLAN



- C.1** Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- C.2** Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden
- C.3** Behutsame stadtverträgliche Nachverdichtung in der Innenstadt
  - C.3.1** Entsiegelung und Neuordnung von hoch verdichteten Bereichen in der Altstadt
  - C.3.2** Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen
  - C.3.3** Stadtverträgliches Einfügen von Neubauten in Blockinnenbereichen
- C.4** Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und soziale Teilhabe
- C.5** Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
  - C.5.1** Städtebauliche Reaktivierung und Entwicklung des innerstädtischen Quartiers „Ehemaliges Landratsamt“
  - C.5.2** Städtebauliche Reaktivierung und Entwicklung des innerstädtischen Quartiers „Schlosspassage“
  - C.5.3** Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnungen
- C.6** Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt
  - C.6.1** Strategiekonzept / Flächenmanagement zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
  - C.6.2** Verbesserung der Standortqualität für Einzelhandel und Gastronomie in Verbindung mit A.1 und A.2
- C.7** Förderung von gewerblichen Initiativen

Abb. 52: Maßnahmen im Handlungsfeld C | Lebendige Innenstadt



## 5.5 KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

---

### AUSGANGSSITUATION

Attraktive Stadträume und ein gutes Stadtklima mit geringen Emissionsbelastungen tragen entscheidend zur Attraktivität und Ausstrahlung einer Stadt bei. Die Innenstadt von Usingen ist durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen erheblich beeinträchtigt. Dies gerade durch Berufspendler sowie Besucher- und Kundenverkehr in der Innenstadt zu den Hauptverkehrszeiten. Problematisch sind dabei nicht nur die CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern auch die erhebliche Lärmbelastung.

Auch der Versiegelungsgrad auf privaten sowie auch teilweise öffentlichen Flächen ist hoch und führt somit zu einer Belastung des lokalen Klimas. Oft fehlt es an durchgrünten Quartieren und deren Innenhöfe.

Der größte Anteil der in Usingen verwendeten Endenergie wird im Haushaltssektor eingesetzt, so dass hier auch das größte Einsparpotenzial auszumachen ist. Knapp 60 Prozent der Wohngebäude wurden vor dem Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet und zeichnen sich wahrscheinlich durch hohe Energieverbräuche aus.

---

### ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind zentrale Themenfelder im Stadt-sanierungsprozess und sind als Querschnittsthema in allen Handlungsfeldern (A, B, C) berücksichtigt.

Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden sowie die Verwendung von erneuerbaren Energien leisten einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zum Gelingen der Energiewende. Insbesondere bei älteren Wohngebäuden mit schlechter Wärmedämmung und einer oftmals veralteten Heizungstechnik bestehen große Modernisierungspotenziale.

Dach- und Fassadenbegrünungen, Hofbegrünungen und -entsiegelungen, Regenwassermanagement oder straßenbegleitendes Grün tragen wesentlich zum Umwelt- und Klimaschutz bei.

Um die von der EU geforderten Klimaschutzziele erreichen zu können, kommt der Elektromobilität bei zukünftigen Planungen eine besondere Bedeutung zu.

---

### GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- D.1 Klimagerechte Gebäudesanierung
- D.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
- D.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- D.4 Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt
- D.5 Ausbau der Elektromobilität mit erforderlicher Infrastruktur

LAGEPLAN



- D.1** Klimagerechte Gebäudesanierung
- D.2** Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
- D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- D.4** Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt
- D.5** Errichtung der Infrastruktur für Elektromobilität

Abb. 53: Maßnahmen im Handlungsfeld D | Klimagerechte Erneuerung

# 6 BETEILIGUNG UND UMSETZUNG

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

ERGEBNISSE AUS DER BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER

FORTFÜHRUNG DER BETEILIGUNG AM UMSETZUNGSPROZESS

MONITORING UND EVALUATION

FORTSCHREIBUNG

## 6.1 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Bei der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Kernstadt Usingen wird besonderer Wert darauf gelegt, ein auf Offenheit und Transparenz angelegtes Verfahren zu entwickeln, mit dem der Dialog mit zentralen Akteuren der Stadtentwicklung sowie der Bürgerschaft aktiv gefördert wird. Hierfür wurden von der Stadt Usingen sowie der Arbeitsgemeinschaft KOBRA-Beratungszentrum und werk-plan verschiedene Veranstaltungsformate organisiert, um die Kreativität, den kritischen Blick, den Ideenreichtum, das Fachwissen und die Lebenserfahrung möglichst vieler Usinger Bürger miteinzubeziehen.

### 6.1.1 LENKUNGSGRUPPE / LOKALE PARTNERSCHAFT

Für die Erarbeitung des ISEKs wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet, die den Erstellungsprozess in regelmäßigen Sitzungen maßgebend begleitet. Die Planer stimmen sich in allen wichtigen Fragen mit der Lenkungsgruppe ab. Neben Fraktionsmitgliedern und Vertretern aus der Stadtverwaltung wirken in der Lenkungsgruppe auch weitere wichtige Akteure für die zukünftige Stadtentwicklung mit.

### 6.1.2 BÜRGERVERANSTALTUNGEN

Mit einer offiziellen Auftaktveranstaltung als Bürgerworkshop und einer Begehung des Fördergebiets im Mai 2018 startete die aktive Phase des Stadtentwicklungsprozesses mit einer intensiven Bürgerbeteiligung. Die Teilnehmenden konnten so ihre Erfahrungen und Kenntnisse direkt einbringen sowie Wünsche und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung ihrer Stadt an die Planer kommunizieren.



Abb. 54: Auftaktveranstaltung im Christian-Wirth-Saal im Mai 2018

Ein zweiter Bürgerworkshop wurde im Dezember 2018 durchgeführt. Schwerpunkte dieser Veranstaltung waren die Vorstellung und Diskussion des städtebaulichen Rahmenkonzepts mit den Entwicklungszielen für das weitere Sanierungsverfahren und der erarbeiteten Maßnahmenvorschläge in den vier Handlungsfeldern „Attraktiver öffentlicher Raum“, „Stadtverträgliche Mobilität“, „Lebendige Innenstadt“ und „Klimagerechte Erneuerung“.

Die Ergebnisse zu den einzelnen Veranstaltungen können auf der städtischen Homepage eingesehen werden.

### 6.1.3 FACHGRUPPENSITZUNGEN

Zur Vertiefung und Weiterentwicklung der Ideen und Visionen aus der Auftaktveranstaltung wurden zusätzlich moderierte Fachgruppen zu den festgelegten Themenbereichen „Gewerbe“, „Verkehr und Mobilität“ und „Begegnungsstätte“ von Ende Mai bis Mitte Juni 2018 durchgeführt.

Für die Fachgruppe Gewerbe wurden Vertreter des Gewerberings Usingen eingeladen. Es wurde zunächst darüber diskutiert, welche Kritikpunkte an der Gewerbesituation in Usingen bestehen bzw. was positiv rund um das Thema lokale Wirtschaft gesehen wird. Abschließend wurden Ideen und Entwicklungschancen für die Kernstadt entwickelt, die sich nach Ansicht der Anwesenden positiv auf die gewerbliche Entwicklung auswirken würden.

Die Fachgruppe Verkehr und Mobilität griff die in der Auftaktveranstaltung getätigten Aussagen zum Thema auf und diskutierte diese kontrovers. Inhaltlich lag der Schwerpunkt dabei auf der Bahnhofstraße sowie auf dem Schlossplatz.

Bei dem Treffen der Fachgruppe Begegnungsstätte wurde einerseits ganz allgemein über verschiedene Themen bezüglich des sozialen Zusammenlebens in Usingen gesprochen, andererseits wurde speziell das Thema Mehrgenerationenhaus diskutiert.

Die Ergebnisse zu den Fachgruppensitzungen können auf der städtischen Homepage eingesehen werden.

### 6.1.4 KINDER- UND JUGENDBETEILIGUNG

Ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Innenstadt ist die Einbeziehung der Belange und Wünsche von Kindern und Jugendlichen aus Usingen im Stadtentwicklungsprozess.

Im Mai 2018 fand dazu in Kooperation mit der Astrid-Lindgren-Grundschule ein Streifzug mit Kindern statt. Bei dem Streifzug ging es in erster Linie darum, dass die Kinder ihre Lebenswelt im öffentlichen Raum aufzeigen. An welchen Plätzen halten sie sich auf und welche Wege (Straßen, Überquerungen, Abkürzungen) nutzen oder vermissen sie? Dabei wurden nicht nur die offiziellen Spielorte wie Spielplätze oder Bolzplätze betrachtet, sondern alle Flächen, die Kinder nutzen. Sie zeigten dabei Missstände auf, machten aber auch Verbesserungsvorschläge.

Im Juni folgte das Jugendforum, bei dem unterschiedliche Aspekte der Stadtentwicklung mit den anwesenden Jugendlichen diskutiert wurden und Vorschläge für eine jugendfreundlichere Entwicklung Usingens von den Jugendlichen vorgebracht wurden.



Abb. 55: Streifzug mit Kindern im Mai 2018

Die Ergebnisse zur Kinder- und Jugendbeteiligung können auf der städtischen Homepage eingesehen werden.

## 6.2 ERGEBNISSE AUS DER BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER

Die frühzeitige Einbeziehung von Personen, die von der Sanierung betroffen sind bzw. an der Sanierung positiv mitwirken können, ist für eine erfolgreiche Durchführung eines Sanierungsverfahrens von zentraler Bedeutung. Kenntnisse von Eigentümern über die aktuelle Bestandssituation, Probleme oder künftige Entwicklungsvorstellungen von Gebäuden und Grundstücken sind für die Ableitung des Sanierungsbedarfs (Quantität) und von Sanierungszielen (Qualität) unerlässlich.

Nach § 137 BauGB sind die von der Sanierung Betroffenen frühzeitig in das Sanierungsverfahren einzubeziehen. Ziele dieser aktiven Mitwirkung sind die Gewährleistung einer breiten, gegenseitigen Informations- und Wissensgrundlage, die Schaffung von Akzeptanz und der Aufbau von Vertrauen zwischen allen an der Sanierung Beteiligten. Letztendlich dient diese Art der Kooperation auch dazu, möglichst viele Personen zur Durchführung von erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen anzuregen.

Der Erfolg einer Sanierung hängt im hohen Maß von funktionalen und gestalterischen Maßnahmen im privaten Bereich ab. Der private Baubestand prägt wesentlich das Erscheinungsbild eines Stadtquartiers und bestimmt die künftige Nutzungsvitalität eines Gebiets. Maßnahmen im öffentlichen Raum, die von Seiten der Stadt initiiert und durchgeführt werden, tragen wesentlich zur Wohnumfeldaufwertung und auch als Impulsgeber für private Maßnahmen bei.

Im April 2018 wurden von der Stadt Usingen Fragebögen an etwa 300 Eigentümer im Fördergebiet verschickt und um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude beziehungsweise Wohnungen gebeten. Die Beteiligung wurde auf freiwilliger Basis durchgeführt.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben dürfen nur Daten erhoben werden, die zum Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Dies sind ausschließlich Daten, die der Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets und der Einschätzung des Maßnahmenumfangs, insbesondere bei der Durchführung der Sanierung dienen.

Bei der Bewertung der Situation im Fördergebiet durch die Einwohner handelt es sich um subjektive Bewertungen, da es um eine persönliche Einschätzung zum eigenen räumlichen und auch sozialen Umfeld geht. Demzufolge spiegelt sich die unterschiedliche persönliche Betroffenheit zu verschiedenen Problemen innerhalb des Untersuchungsgebiets auch in der Beantwortung der Fragebögen durch die Befragten wieder.

Der Rücklauf der schriftlichen Befragung betrug mit 111 Fragebögen 37 Prozent. Der Rücklauf verteilt sich gleichmäßig auf das Untersuchungsgebiet und ermöglicht daher Rückschlüsse für den gesamten Bereich. Teilweise wurden, ohne Angabe von Gründen, nicht alle Fragen beantwortet. Bei der rechnerischen Auswertung werden diese als Enthaltungen (keine Angabe) gewertet.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der schriftlichen Befragung dargestellt. Sofern nicht ein anderer Basiswert zugrunde liegt, beträgt bei allen ausgewerteten Fragen die absolute Anzahl der ausgewerteten Antworten jeweils 111 (n = 111).

### 6.2.1 GEBÄUDEALTER

Die Nachfrage nach dem Baujahr der Gebäude belegt den hohen Anteil an älterer Gebäudesubstanz im Fördergebiet. Knapp unter der Hälfte (47,7 Prozent) der in die Bewertung eingegangenen Gebäude wurden noch vor dem Jahr 1919 erbaut. Über ein Viertel (27,0 Prozent) der Häuser wurde im Zeitraum von 1919 bis 1989 errichtet. Der Anteil der nach 1990 fertiggestellten Häuser beträgt 19,8 Prozent und nur 3,6 Prozent sind nach 2006 erbaut worden.

### 6.2.2 BEWIRTSCHAFTUNGSSITUATION UND NUTZUNG DER GEBÄUDE

Die wohnungswirtschaftliche Situation der Eigentümer wird unterschieden in die Option Selbstnutzung und Vermietung. Knapp über die Hälfte der Befragten (52,2 Prozent) nutzt ihre Immobilie ganz oder zumindest teilweise selbst. 48,8 Prozent der Eigentümer vermieten ihre Häuser komplett. Gerade die Selbstnutzer sollten im Zuge der Sanierung mobilisiert werden, da diese eine starke Bindung zu ihrem Eigentum erkennen lassen und den Wert ihrer Immobilie im Fokus haben.

Knapp über die Hälfte (50,5 Prozent) aller durch die Befragung erfassten Gebäude werden ausschließlich zum Wohnen genutzt. Der Anteil von Wohnen mit Nebengebäude beträgt 8,1 Prozent. In 36 Prozent der Gebäude befinden sich sowohl Wohn- als auch Geschäftsnutzung. Lediglich 4,5 Prozent der Gebäude werden ausschließlich für betriebliche oder geschäftliche Zwecke genutzt. Ein Gebäude (0,9 Prozent) wird für sonstige Zwecke, und zwar als Vereinshaus, genutzt.

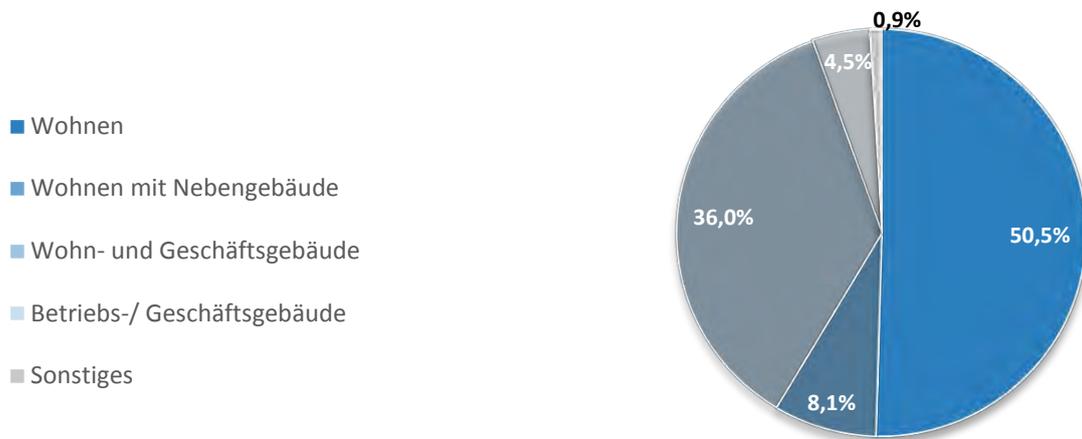


Abb. 56: Auswertung der Frage: Wie wird das Gebäude genutzt?

Bei der Befragung werden insgesamt 79 Betriebsstätten erfasst, von denen 6,3 Prozent teilweise oder komplett leer stehen. Wohnungsleerstand ist jedoch kaum zu verzeichnen (1,2 Prozent).

Bei der Frage zur Gebäudenutzung im Erdgeschoss geben 54,8 Prozent der Befragten an, dass dieses ganz oder teilweise zum Wohnen genutzt wird. Über ein Drittel (34,7 Prozent) der Erdgeschosszonen werden ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt und 9,7 Prozent für Nebennutzungen.

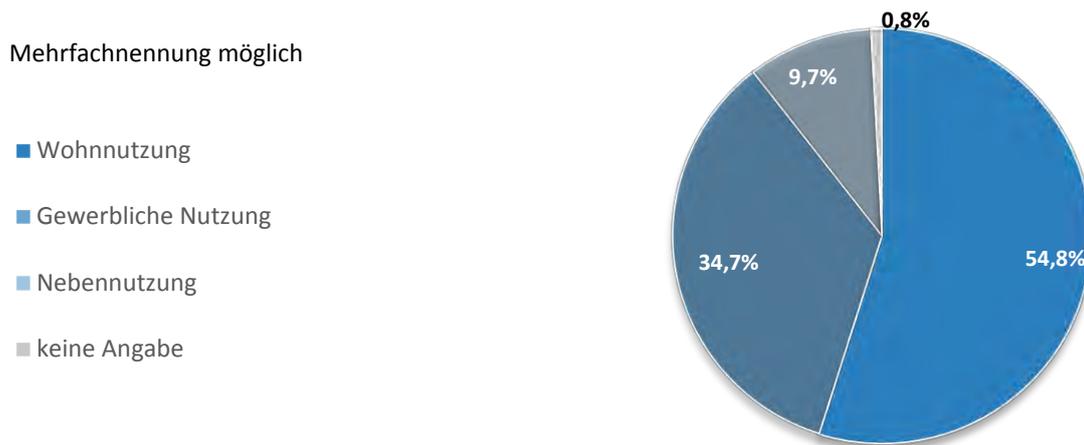


Abb. 57: Auswertung der Frage: Wie wird das Gebäude im Erdgeschoss genutzt?

### 6.2.3 PRIVATE STELLPLATZSITUATION

Ein Fünftel (20,7 Prozent) der Befragten gibt an, dass kein eigener Stellplatz auf dem eigenen Grundstück vorhanden ist. Insbesondere Grundstücke in der Zitzergasse, Kreuzgasse sowie rund um den Marktplatz sind von dieser Stellplatzproblematik betroffen. Dadurch erhärten sich die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme, dass der Parkdruck in Teilbereichen der Kernstadt hoch ist. Auf einem Viertel (25,2 Prozent) der Grundstücke befinden sich immerhin ein oder zwei Parkplätze, auf einem Drittel (33,3 Prozent) drei bis neun Stellplätze. Bei 15,3 Prozent der Befragten sind zehn oder mehr Parkplätze auf dem Grundstück vorhanden. Dies trifft hauptsächlich auf die Bahnhofstraße zu, in der vorwiegend Mehrfamilienhäuser oder großflächiger Einzelhandel vorzufinden sind.

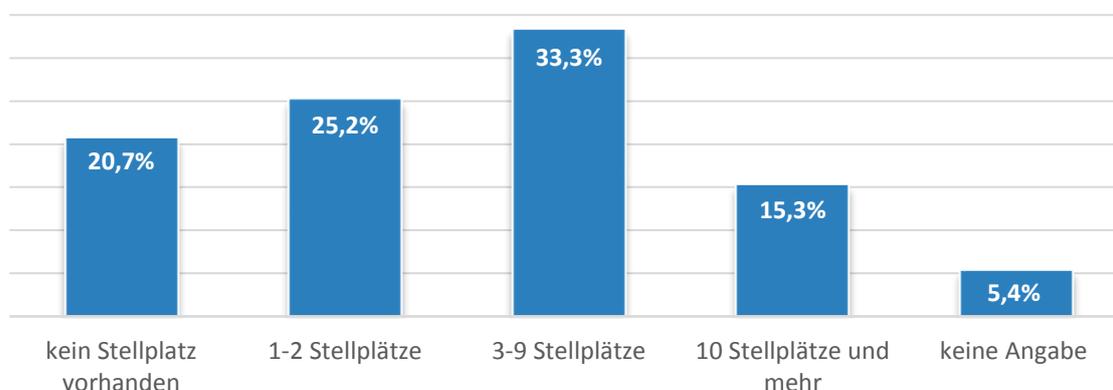


Abb. 58: Auswertung der Frage: Wie viele PKW-Stellplätze (auch Garagen) sind insgesamt auf dem Grundstück vorhanden?

### 6.2.4 BEWERTUNG DES GEBÄUDEZUSTANDS UND DURCHFÜHRTE RENOVIERUNGS-/MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Nach Einschätzung der Eigentümer weisen 64,9 Prozent der in die Auswertung eingegangenen Gebäude Mängel auf. Die überwiegende Anzahl der Befragten gibt geringfügige Mängel an ihrer Immobilie an (48,6 Prozent). Bei 12,6 Prozent handelt es sich um deutliche Mängel und bei 3,7 Prozent sogar um schwerwiegende Mängel. Die restlichen Befragten (35,1 Prozent) geben an, keine Mängel am Gebäude zu haben oder haben zum Zustand keine Angabe gemacht.

Aus der Befragung ergibt sich, dass von einer hohen Anzahl der Befragten in den letzten Jahren bereits Maßnahmen durchgeführt worden sind. Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen älteren Bau- substanz ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Eigentümer je nach verfügbaren Mitteln und damit suk- zessive Erneuerungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Jedoch gerade Eigentümer im höheren Rentenalter verfügen häufig nicht über die notwendigen finanziellen Mittel trotz einer Bezuschussung sowie Interesse an Sanierungsmaßnahmen.

Die untere Abbildung zeigt, in welchen Bereichen die Eigentümer in den vergangenen Jahren Renovierungs- /Sanierungsmaßnahmen getätigt haben. Insbesondere im Bereich der Gebäudeausstattung (Heizung, Bad, Elektroinstallationen) und an der Fassade sind in der Vergangenheit Arbeiten vorgenommen worden.

Durchgeführte Maßnahmen	< 10 Jahre	10 – 20 Jahre	> 20 Jahre	Nicht reno- viert	Teilweise renoviert	Keine Angabe
<b>Fassade</b>	32,4 %	22,5 %	25,2 %	14,4 %	3,6 %	1,8 %
<b>Dach / Dacheindeckung</b>	17,1 %	23,4 %	33,3 %	23,4 %	2,7 %	-
<b>Austausch Fenster</b>	19,8 %	19,8 %	32,4 %	18,0 %	9,0 %	0,9 %
<b>Bad / Bäder</b>	34,2 %	24,3 %	21,6 %	11,7 %	3,6 %	4,5 %
<b>Heizung</b>	28,8 %	27,9 %	25,2 %	16,2 %	-	1,8 %
<b>Elektroinstallationen</b>	26,1 %	24,3 %	24,3 %	18,9 %	6,3 %	-

Abb. 59: Auswertung der Frage: Wann wurde(n) das Gebäude / Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend renoviert oder modernisiert?

In Bezug auf die überwiegende Heizungsart, sind die meisten Gebäude im Untersuchungsgebiet nach Anga- ben zufolge mit einer Zentralheizung (84,6 Prozent) ausgestattet. Laut Auskunft haben 3,6 Prozent der Befragten eine Etagenheizung und 2,7 Prozent heizen noch mit Einzel- oder Mehrraumöfen. Fern- und Nah- wärme zur Wärmegewinnung spielen in der Kernstadt eine noch untergeordnete Rolle. Jedoch nutzen be- reits 5,5 Prozent der Eigentümer eine Fernheizung und 2,7 Prozent eine Blockheizung. Keiner der Befragten gibt an, keine Heizung im Gebäude oder in der Wohnung zu haben.

Die Wärmedämmung betreffend weisen einige Gebäude Modernisierungspotenzial auf. Über ein Viertel (28,8 Prozent) der in die Auswertung eingegangenen Gebäude hat nach Angabe der Eigentümer keine Dämmung. Sofern eine Wärmedämmung vorhanden ist, betrifft das am häufigsten den Dachbereich (87,5 Prozent), gefolgt von einer Wärmedämmung der Außenfassade (68,1 Prozent). Eine Wärmedämmung im Kellerbereich weisen 18,1 Prozent auf.

## 6.2.5 INTERESSE AN SANIERUNGSMASSNAHMEN UND BEZUSCHUSSUNG

Aus der schriftlichen Befragung und während persönlicher Gespräche bei den Bürgerveranstaltungen wird deutlich, dass bei einem Großteil der Eigentümer (63,1 Prozent) Interesse besteht, im Rahmen des Sanie- rungsverfahrens eine mögliche Bezuschussung von Maßnahmen zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen. Jedoch planen auch 8,1 Prozent der Eigentümer in den nächsten Jahren ihr Grundstück zu veräußern.

Insgesamt 52,3 Prozent der Befragten haben Modernisierungsabsichten in den nächsten Jahren signalisiert. Teilweise haben diese bereits Angaben zu möglichen Erneuerungsmaßnahmen an ihrem Gebäude oder Wohnung gemacht (siehe folgende Abbildung).

Diese betreffen häufiger Maßnahmen an Fenstern, Dach oder Fassade. Dachausbauten, Balkonanbauten, Sanierung von Nebengebäuden sowie der Umbau von Läden zu Wohnungen oder der Umbau zu altersgerechten Wohnformen werden unter der Kategorie „Sonstiges“ aufgeführt.

Welche Erneuerungen sind geplant? (Mehrfachnennung möglich)	Nennungen relativ
Dämmung / Erneuerung der Fassade	34,5 %
Erneuerung Fenster	34,5 %
Dämmung / Erneuerung des Dachs	25,9 %
Nutzung regenerativer Energien	15,5 %
Erneuerung der Heizanlage	10,3 %
Dämmung der Kellerdecke	6,9 %
Sonstiges (Umbau Laden, Badsanierung, Elektroinstallation usw.)	39,7 %

Abb. 60: Auswertung der Frage: Welche Modernisierungen oder Instandsetzungen planen Sie in den nächsten Jahren an Ihrem Gebäude/Wohnung(en)?

### 6.2.6 BEWERTUNG DER WOHN- UND LEBENSQUALITÄT IN DER KERNSTADT

In der vorletzten Frage haben die Befragten die Wohn- und Lebensqualität in der Kernstadt von Usingen anhand von acht Aspekten bewertet. In der folgenden Abbildung sind die Durchschnittsnoten (1 = sehr gut bis 6 = sehr schlecht) der acht Themen aufgeführt. Am besten wurde die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten bewertet, am schlechtesten die allgemeine Verkehrssituation in der Kernstadt.

Nahe Einkaufsmöglichkeiten	2,1
ÖPNV-Anbindung	2,9
Gestaltung Straßen und Plätze	3,2
Spiel- und Freiflächenangebot	3,3
Zustand Gebäude	3,5
Parkplatzangebot	3,7
Fuß- und Radwegebeziehungen	3,7
Verkehrssituation allgemein	4,6

Abb. 61: Auswertung der Frage: Wie zufrieden sind Sie mit den Aspekten zur Wohn- und Lebensqualität in der Kernstadt Usingen?

### 6.2.7 AUFGABEN DER SANIERUNG

Bei der letzten Frage konnten sich die Befragten durch die Angabe von Stichpunkten offen äußern, welche Themen sie mit der Stadt gemeinsam diskutieren möchten und welche Handlungsfelder im Sanierungsverfahren von Bedeutung sind, um die Wohnumfeldqualität im Quartier und auch in der gesamten Kernstadt zu verbessern. Die genannten Themen werden in der folgenden Abbildung nach Häufigkeit der Nennung ausgewertet.

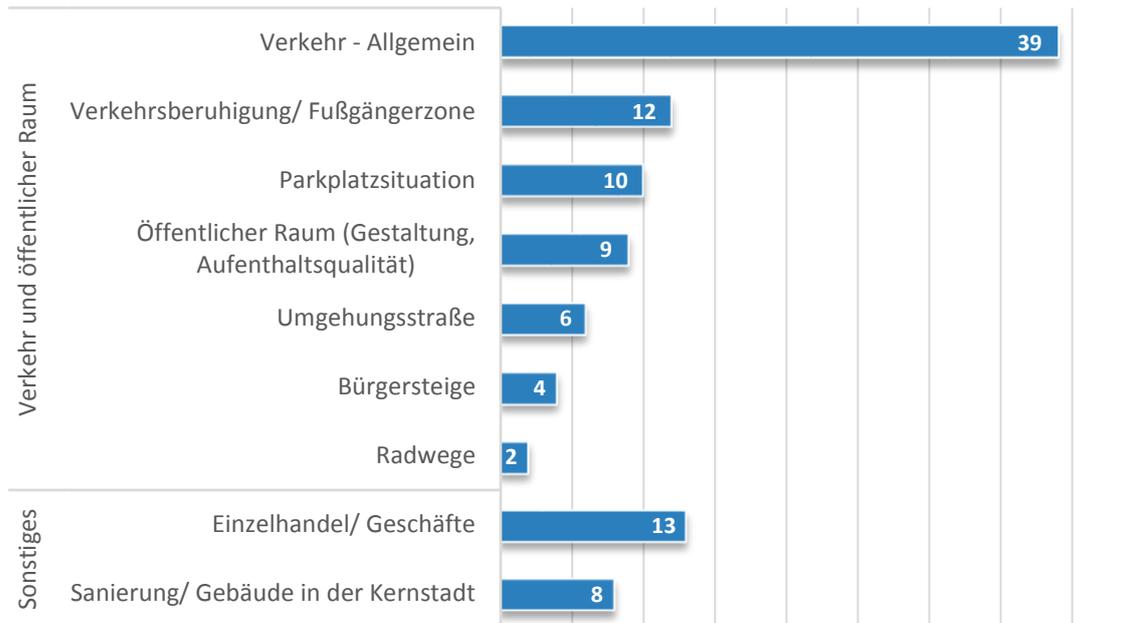


Abb. 62: Auswertung der Frage: Nennen Sie Themen, die Sie bei der Kernstadtsanierung mit der Stadt gemeinsam diskutieren möchten

## 6.2.8 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Insgesamt besteht eine gute Ausgangsposition für eine erfolgreiche Durchführung der Sanierungsmaßnahme im Fördergebiet „Kernstadt Usingen“. Die Eigentümer zeigen eindeutig Interesse an der Durchführung einer Sanierung. Auch die Angaben zu geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten belegen, dass mindestens die Hälfte der von der Sanierung Betroffenen bereit sind oder in Erwägung ziehen, die Sanierung des Gebiets durch private Maßnahmen am eigenen Gebäude zu unterstützen. Das Ergebnis ist aber auch ein Beleg für den hohen Anteil an überkommener und sanierungsbedürftiger Bausubstanz.

Die Eigentümer werden im weiteren Verfahren daher über Möglichkeiten und Ablauf der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen umfassend informiert, um die Teilnahme am Städtebauförderprogramm weiter zu erhöhen.

Die gewünschten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen verteilen sich in etwa gleichmäßig auf Maßnahmen im öffentlichen Raum – hier insbesondere im Bereich Verkehr und Gestaltung öffentlicher Freiflächen – als auch im privaten Bereich. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und –analyse und bildet somit die Grundlage für die Neuordnung des zukünftigen Sanierungsgebiets.

## 6.3 FORTFÜHRUNG DER BETEILIGUNG AM UMSETZUNGSPROZESS

Die Erarbeitung des ISEK war geprägt durch einen dialogorientierten Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, Planern, lokalen Akteuren, politischen Gremien und der Bürgerschaft. Das Interesse an den Veranstaltungen war groß und die Diskussionsbeiträge wurden mit der Konkretisierung von Inhalten und Planungen zunehmend gesteigert.

Auch in der folgenden Umsetzungsphase ist eine weitere Einbindung und Beteiligung von den am Planungsprozess beteiligten Akteuren und Verantwortlichen verstärkt notwendig. Der Erfolg informeller Planungen hängt maßgeblich von der Bereitschaft ab, sich auch im weiteren Verlauf des Umsetzungsverfahrens einzubringen, Zuständigkeiten zu klären und Anlaufstellen zu schaffen.

Der Prozess muss weiterhin gesteuert und einer ständigen Kontrolle unterzogen werden, um die Zielsetzungen auf der Grundlage des erarbeiteten Konzepts erreichen zu können. Dies soll während der gesamten Laufzeit der Sanierungsmaßnahme durch die Einsetzung eines Stadtteilmanagements sichergestellt werden.

## 6.4 MONITORING UND EVALUATION

Die Evaluation und das Monitoring als wichtige strategische Instrumente bei der Umsetzung des ISEKs, dienen dazu, aktuelle Veränderungen in der Stadt Usingen laufend zu beobachten und zu analysieren sowie Entwicklungsprozesse zu überwachen und zu steuern. Eine regelmäßige Evaluierung und ein Monitoring sind notwendig, um prüfen zu können, ob durchgeführte Planungen und Maßnahmen erfolgreich waren, sowie gewünschte Entwicklungsziele erreicht wurden, oder wann diese erreicht werden.

Das regelmäßig und kontinuierlich durchgeführte Monitoring ermöglicht, Zielabweichungen zu erkennen, eine nachhaltige Steuerung des Umsetzungsprozesses zu erlauben und bei Bedarf notwendige Nachjustierungen vorzunehmen.

## 6.5 FORTSCHREIBUNG

Das ISEK „Kernstadt Usingen“ soll in regelmäßigen Abständen in Bezug auf die Formulierung der Entwicklungsziele überprüft und in Teilen oder als Ganzes fortgeschrieben und damit aktuell gehalten werden. Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg der eingeschlagenen Stadtentwicklung. Hierbei sollte das Augenmerk vor allem auf den Veränderungen der Rahmenbedingungen liegen sowie deren Auswirkungen auf Ziele und Maßnahmen. Die Fortschreibung bietet zudem eine Möglichkeit, neue Themen oder Handlungsfelder für die Stadt zu positionieren und auf neue Herausforderungen zu reagieren.

# 7 PROJEKTÜBERSICHT

- A ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM
- B STADTVETRÄGLICHE MOBILITÄT
- C LEBENDIGE INNENSTADT
- D KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG
- E BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

## A. ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

### 1 Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Umbau der Bahnhofstraße
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>A.1.1</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019-2022
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Lokale Versorger, Dienstleister, Anwohner, Passanten

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Die Bahnhofstraße ist als innerörtliche Wohn- und Geschäftsstraße die Hauptverbindungsachse zwischen der Innenstadt / den Schulen und Bahnhof sowie den Märkten „Am Riedborn“ und „Neuer Marktplatz“.

Durch die hohen täglichen Verkehrsmengen sowie zahlreichen Um- und Neubauten in der Bahnhofstraße sind sowohl die Gehwege als auch die Straßenfläche erheblich belastet worden. Sie weisen dadurch starke Beschädigungen auf. Trotz des großzügigen Straßenquerschnitts fehlen straßenbegleitendes Grün sowie Anlagen für den Radverkehr auf der gesamten Straßenlänge. Der ruhende Verkehr bedarf ebenfalls einer Optimierung. Nicht zuletzt sind die Gehwege abschnittsweise zu schmal oder nicht barrierefrei ausgebaut sowie die Überquerung der Straße an mancher Stelle schwierig.

Aus diesem Grund ist ein Umbau der Bahnhofstraße dringend erforderlich. Die gesamte Ausbaufäche beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup>.



Abb. 63: Bestehende Situation in der Bahnhofstraße



Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	200.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	1.600.000 EUR	Umsetzung
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		1.800.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		keine	

## A. ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

### 1 Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	A.1.2 Kreuzgasse, Gestaltung der Gehwege A.1.3 Untere Zitzergasse, Gestaltung der Gehwege A.1.4 Wilhelmjstraße, Gestaltung der Gehwege und Freiflächen A.1.6 Obergasse, Gestaltung der Gehwege A.1.7 Untergasse, Gestaltung der Gehwege
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.6, A.1.7</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019-2022
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gewerbetreibende, Anwohner, Passanten

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

In der Kreuzgasse, unteren Zitzergasse, Wilhelmjstraße und Obergasse befinden sich die Hauptgeschäftslagen der Usinger Kernstadt. Trotz der besonderen Bedeutung der Straßen, steht deren Gestaltung aufgrund der Klassifizierung als Bundesstraßen (B 456 und B 275) bislang nicht im Vordergrund. Sie sind primär auf die Erfordernisse des fahrenden sowie des ruhenden motorisierten Individualverkehrs optimiert. Diese Verkehrsnutzung dominiert stark gegenüber den anderen Funktionen wie Fuß- oder Radverkehr und beeinträchtigt sowohl das Wohnen als auch das öffentliche Leben und nicht zuletzt das gesamte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums.

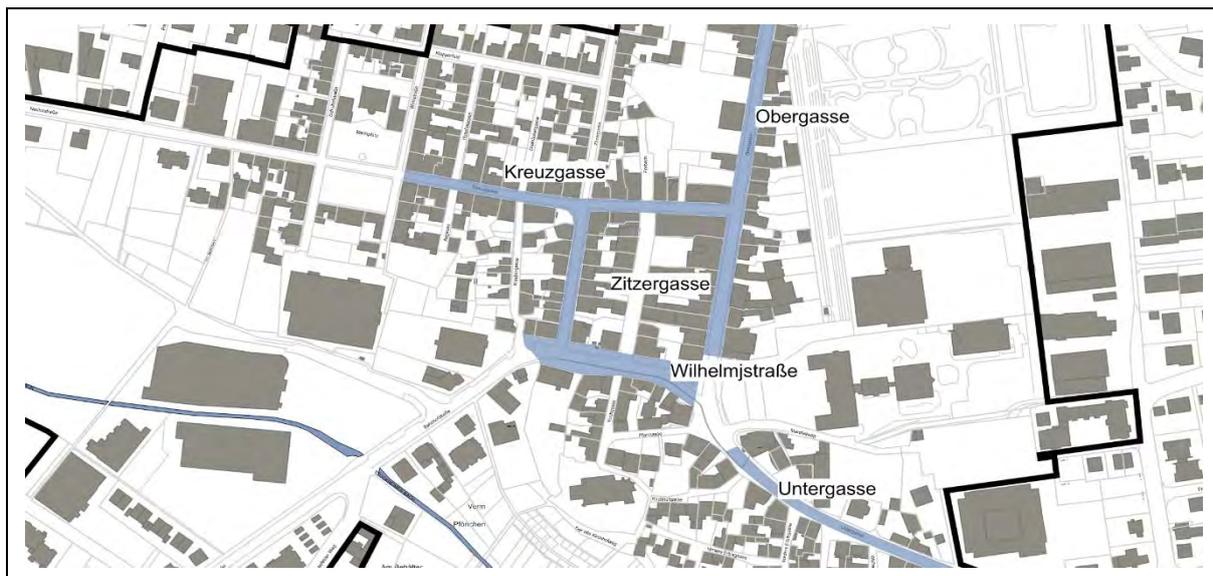
Diese Straßenabschnitte, insbesondere jedoch die Untergasse und Obergasse, sind im gesamten Fördergebiet am stärksten von Verkehrsbelastungen betroffen. Auch der ruhende Verkehr bedarf einer Optimierung.



Abb. 64: Bestehende Situation in der Zitzergasse und Wilhelmjstraße

In der Kernstadt von Usingen hat Hessen Mobil mit den geplanten Fahrbahnsanierungen der Bundesstraßen begonnen. Dazu gehört auch der Umbau der o.g. Straßen. Die Gehweg- und Freiflächen in diesen Bereichen sind in die Jahre gekommen und weisen wie auch die Fahrbahnen starke Bau- und Gestaltungsmängel auf. Darum sollen im Zuge der Baumaßnahmen von Hessen Mobil auch die Gehwege entlang der Bundesstraßen nach und nach erneuert bzw. umgestaltet werden.

Lageplan



Ziele / Planung

Ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung ist es die genannten Straßenabschnitte als attraktive öffentliche Räume zu entwickeln und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dadurch sollen auch die in den Straßen befindlichen Einzelhändler und sonstige Gewerbetreibende gestärkt und der Stadtkern belebt werden. Geplante Maßnahmen sind:

- Gestalterische Aufwertung der Gehwege und Freiflächen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Möblierung, Beleuchtung und Beschilderung im Rahmen jeweils anstehender Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand
- Durchgängige Begrünung in Straßen mit ausreichendem Straßenquerschnitt in Kombination mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs (**D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung öffentlicher Räume)
- Verzicht auf durchgängige Begrünung in Straßen mit geringem Straßenquerschnitt, stattdessen Betonung bestimmter Raumsituationen
- Verbesserung der Sicherheit für zu Fuß Gehende und Radfahrende
- Prüfung der Öffnung von Einbahnstraßen in Gegenrichtung für den Radverkehr

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Maßnahmen **A.1.2**, **A.1.3** und **A.1.4** wurden in den Programmjahren 2018 und 2019 beantragt und sollen im Jahr 2019/2020 in Verbindung und in Abstimmung mit den Baumaßnahmen von Hessen Mobil umgesetzt werden. Derzeit wird ein Gestaltungskonzept für die Gehwege und Freiflächen in der unteren Zitzergasse und der Wilhelmstraße erarbeitet, welches als Grundlage für die geplante Umgestaltung dienen soll (siehe dazu Maßnahme **E.4.2**). Die Maßnahmen **A.1.6** und **A.1.7** sollen im nächsten Schritt in den kommenden Jahren realisiert werden. Die Planungen werden in enger Abstimmung mit Hessen Mobil durchgeführt. Die Kosten für die Fahrbahnflächen der Bundesstraßen trägt Hessen Mobil. Die Kostenverteilung für die einzelnen Straßenabschnitte ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kapitel 8) dargestellt.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	1.600.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	1.600.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis zweite Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	100.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	1.500.000 EUR	Umsetzung
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		1.600.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		keine	



Ziele / Planung

Ein wesentliches Ziel des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Die Scheunengasse soll sowohl funktional als auch gestalterisch aufgewertet werden, sodass seine Erscheinung der Lage im historischen Stadtkern und im Sanierungsgebiet gerecht wird. Die Fahrbahn sowie die Gehwege werden in ihrem Aufbau, der Querschnittsbreite und in gestalterischer Hinsicht erneuert. Des Weiteren soll der Straßenraum durch entsprechende Bepflanzung aufgewertet werden (in Verbindung mit Maßnahme **D.3**). Zusätzlich sollen Möglichkeiten zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs und zur Parkraumbewirtschaftung sowie die Ausweisung einer Ladezone oder eine zeitliche Regelung für den Lieferverkehr bei der Planung geprüft werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Maßnahme wurde im Programmjahr 2019 beantragt, die Realisierung soll in den kommenden Jahren erfolgen. Derzeit wird ein Gestaltungskonzept für die untere Zitzergasse und Wilhelmstraße erarbeitet, bei dem auch der Ausbau der Scheunengasse betrachtet wird (siehe dazu Maßnahme **E.4.2**).

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	350.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	350.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	25.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	325.000 EUR	Umsetzung
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		350.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			



Ziele / Planung

Ein wichtiges Ziel bei der Umgestaltung ist die Qualifizierung des „Alten Marktplatzes“ als kulturhistorische Mitte mit entsprechender Aufenthaltsqualität und hochwertigen gastronomischen Angeboten. Dabei soll auf eine zeitgemäße Platzgestaltung geachtet werden.

Der „Alte Marktplatz“ soll von seiner Ausstattung her erweitert und teilweise neu möbliert und begrünt werden (in Verbindung mit der Maßnahme **D.3**). Attraktive und altersadäquate Ruhebänke sowie neue Papierkörbe sollen aufgestellt werden. Zudem soll ein Buswartehäuschen installiert werden. Die Bushaltestelle soll sich einerseits gestalterisch in das übrige Design des Platzes integrieren und andererseits funktional barrierefrei und optimal anfahrbar sein.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Maßnahme wurde im Programmjahr 2018 beantragt und soll im Jahr 2019 realisiert werden. Derzeit wird eine Liste mit Möblierungselementen aufgestellt, die im gesamten Innenstadtbereich auch auf den weiteren Straßen-, Platz- und Freiflächen eingesetzt werden soll, um ein einheitliches und harmonisches Stadtbild anzustreben. Die Ausstattung ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen, da der gesamte Platz mit der umgrenzenden Bebauung als städtebauliches Ensemble unter Denkmalschutz steht.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	70.500 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	70.500 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	5.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	65.500 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		70.500 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			

## A. ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

### 2 Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Umgestaltung Schlossplatz inkl. Lehrerparkplatz
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>A.2.2.</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2022-2023
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Lehrerbelegschaft, Schüler, Bewohner, Passanten, Touristen

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Der Schlossplatz ist historisch und auch städtebaulich gesehen einer der bedeutendsten Platzräume in der Kernstadt von Usingen. Er gliedert sich in einen öffentlichen Bereich mit Sitzgelegenheiten, Bushaltestelle und Außenbestuhlung für das am Platz angesiedelte Schlosscafé Keth sowie einen nicht öffentlichen Bereich, welcher von der Christian-Wirth-Schule als Stellplatzfläche genutzt wird.

Die öffentliche Platzfläche ist bereits in die Jahre gekommen und entspricht städtebaulich nicht mehr den heutigen Anforderungen an attraktive öffentliche Plätze als Kommunikationsort mit Aufenthaltsqualität. Die Ausstattung bzw. Möblierung ist veraltet und der Platzbereich nicht barrierefrei gestaltet. Auch die Lage an der sehr stark befahrenen Obergasse (Bundesstraße 456), die hauptsächlich auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist, mindert die Aufenthaltsqualität dieses so bedeutenden Platzraums in der Stadtmitte enorm. Der historische Charakter geht dadurch gänzlich verloren.

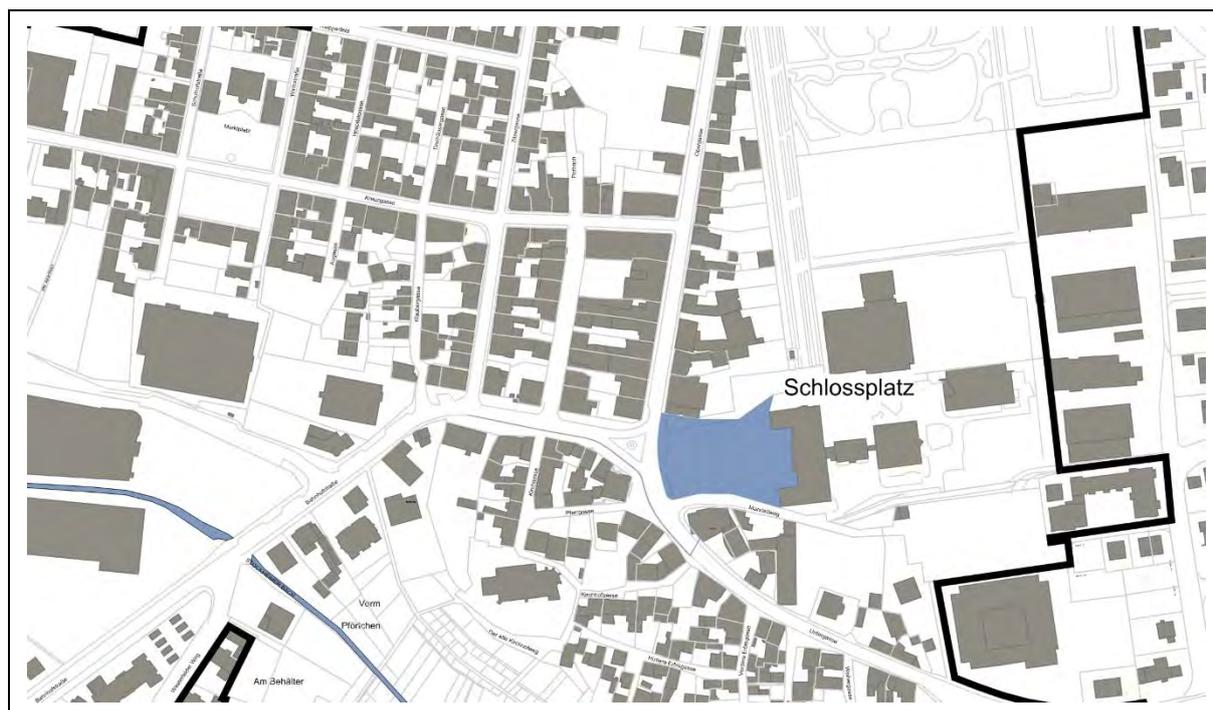
Die zurzeit als Lehrerparkplatz provisorisch genutzte Platzfläche direkt vor dem ehemaligen Schloss wird einem repräsentativen Platz vor dem barocken Schlossgebäude im kulturhistorisch wertvollen Stadtkern ebenfalls nicht gerecht. Der Belag weist durchgängig bauliche und gestalterische Mängel auf und ist stark erneuerungsbedürftig. Der Platz dient lediglich als Stellplatzfläche und nicht als attraktiver Aufenthalts- und Kommunikationsbereich.

Die bestehenden Platzbereiche existieren lediglich nebeneinander und nicht miteinander. Es fehlt eine qualitätsvolle und städtebaulich funktionale Verknüpfung der Platzabfolgen zu einem eingefassten Raum.



Abb. 65: Bestehende Situation auf dem Schlossplatz

## Lageplan



## Ziele / Planung

Die einzelnen Teilflächen, sowohl der öffentliche Platzbereich als auch der jetzige Lehrerparkplatz, sollen als eine zusammenhängende Platzfläche gesehen und gestaltet werden. Geplant ist eine zeitgemäße und stadtvträgliche Platzgestaltung mit attraktiven Sitzmöglichkeiten und Beleuchtungskonzept. Durch eine entsprechende Zonierung, Möblierung und Begrünung der gesamten Platzfläche wird Aufenthaltsqualität geschaffen. Zusätzlich sollen Gestaltungsvorschläge für die Außenbestuhlung für das Schlosscafé, orientiert an der Außenbestuhlung auf dem „Alten Marktplatz“, gemacht werden. In Anlehnung an den barocken Schlossgarten, aber auch im Hinblick auf den Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, soll der jetzige Lehrerparkplatz durch Entsiegelung und dafür durch Begrünung und eventuell Wasserelementen aufgewertet werden (in Verbindung mit den Maßnahmen **D.3** und **D.4**).

## Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Planungskosten für die Maßnahme wurden im Programmjahr 2019 beantragt. Die Vorplanungen für die Umgestaltung sollen im Jahr 2020 beginnen (Vermessung, Vorentwurfs- und Entwurfsplanung, eventuell weitere Gutachten und Machbarkeitsstudien).

Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist bei dieser Maßnahme notwendig, da der Schlossplatz zusammen mit dem ehemaligen Schloss und dem Schlossgarten als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz steht. Zusätzlich ist die Abstimmung mit der Schule als Nutzer und dem Landkreis Hochtaunus als Besitzer des eingezäunten Grundstücks vor dem Schloss (Lehrerparkplatz) notwendig. Dazu sollen in nächster Zeit Gespräche stattfinden.

## III. Finanzierung:

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	1.050.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	1.050.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Zweite Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	150.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	900.000 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		1.050.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		Genaue Kostenaufteilung liegt noch nicht vor	Hochtaunuskreis

## A. ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

### 2 Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Neugestaltung Platzbereich an der Laurentiuskirche
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>A.2.3</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2020-2021
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Evangelische Kirche Hochtaunus, Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

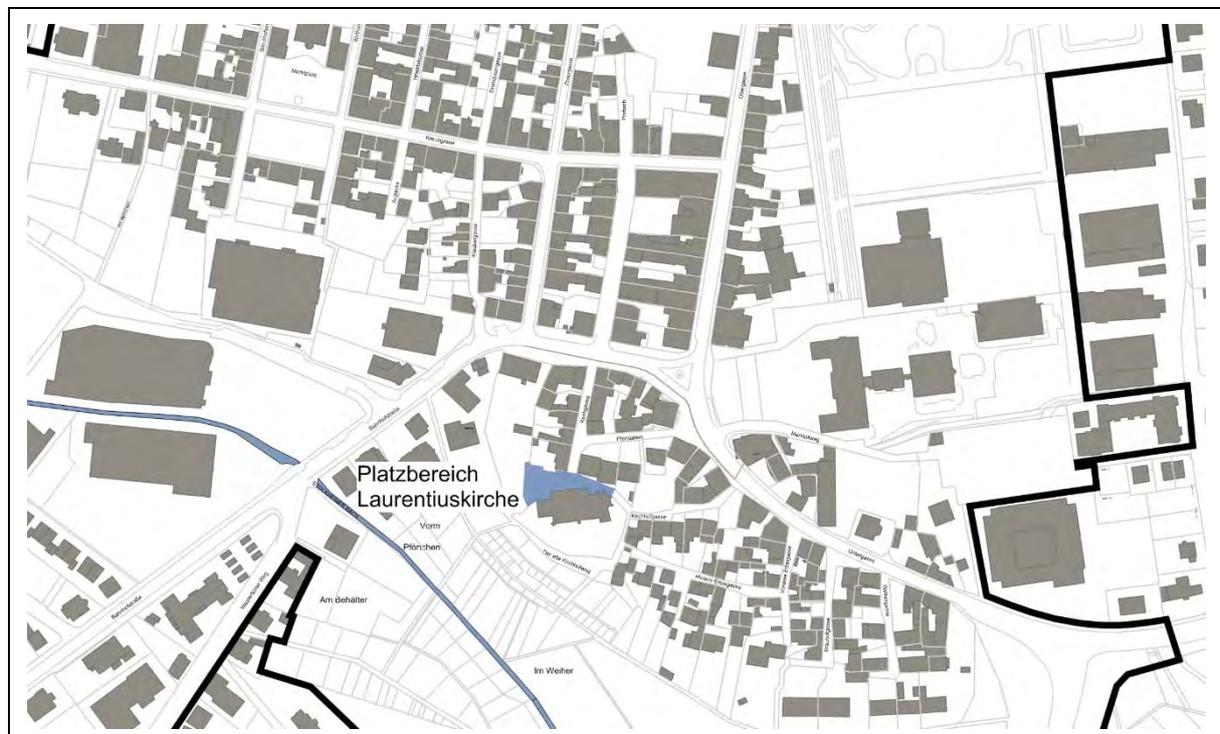
#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Im Stadtzentrum von Usingen fehlt es an kleineren öffentlichen Platz- und Freibereichen zum Aufenthalt und Verweilen. Der Schlossgarten liegt etwas abseits der Innenstadt, die Stockheimer Talauen befinden sich außerhalb des Zentrums. Es fehlen Sitzgelegenheiten, die Schatten anbieten und Raumgefühl vermitteln.

Die Evangelische Kirche Hochtaunus möchte aus diesem Grund gerne einen Teil seiner Freiflächen im Bereich der Laurentiuskirche umgestalten und für eine öffentliche Nutzung zugänglich machen. Die betreffende Freifläche ist derzeit stark untergenutzt und nicht öffentlich zugänglich. Sie ist komplett als Wiesenfläche ausgebildet und durch eine Zaunanlage zum öffentlichen Raum hin abgetrennt.

##### Lageplan



Ziele / Planung

Der Platzbereich wird nach seiner Umgestaltung für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist hauptsächlich eine Nutzung in Verbindung mit den kulturellen Veranstaltungen in der Kirche oder der Stadt Usingen, beispielsweise eine mögliche Ausdehnung von Ausstellungen auf die Freifläche, die Nutzung der Außenfläche für Sektempfänge bzw. als Kommunikationstreffpunkt vor oder nach Veranstaltungen (z.B. Trauungen, Taufen usw.).

Daneben ist der Platz auch außerhalb von offiziellen Veranstaltungen öffentlich zugänglich und soll durch seine Gestaltung zum Verweilen einladen und so als Ruhe- oder Aussichtspunkt beispielsweise während einer Stadtbesichtigung dienen.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Der Antrag auf Förderung wurde im Programmjahr 2019 gestellt. Zurzeit wird von der Evangelischen Kirche Hochtaunus ein Gestaltungskonzept erarbeitet, welches dann mit der Stadt abgestimmt wird.

Die Fläche befindet sich zum Teil nicht im Eigentum der Stadt Usingen, sondern gehört der evangelischen Kirche. Für eine öffentliche Nutzung wird im Vorfeld der Baumaßnahme ein Vertrag zwischen der Stadt und der evangelischen Kirche über die Nutzung der Freifläche abgeschlossen.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	10.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	140.000 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		150.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		Genaue Kostenaufteilung liegt noch nicht vor	Ev. Kirche Hochtaunus/Hessen

## A. ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

### 2 Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen

#### I. Eckdaten:

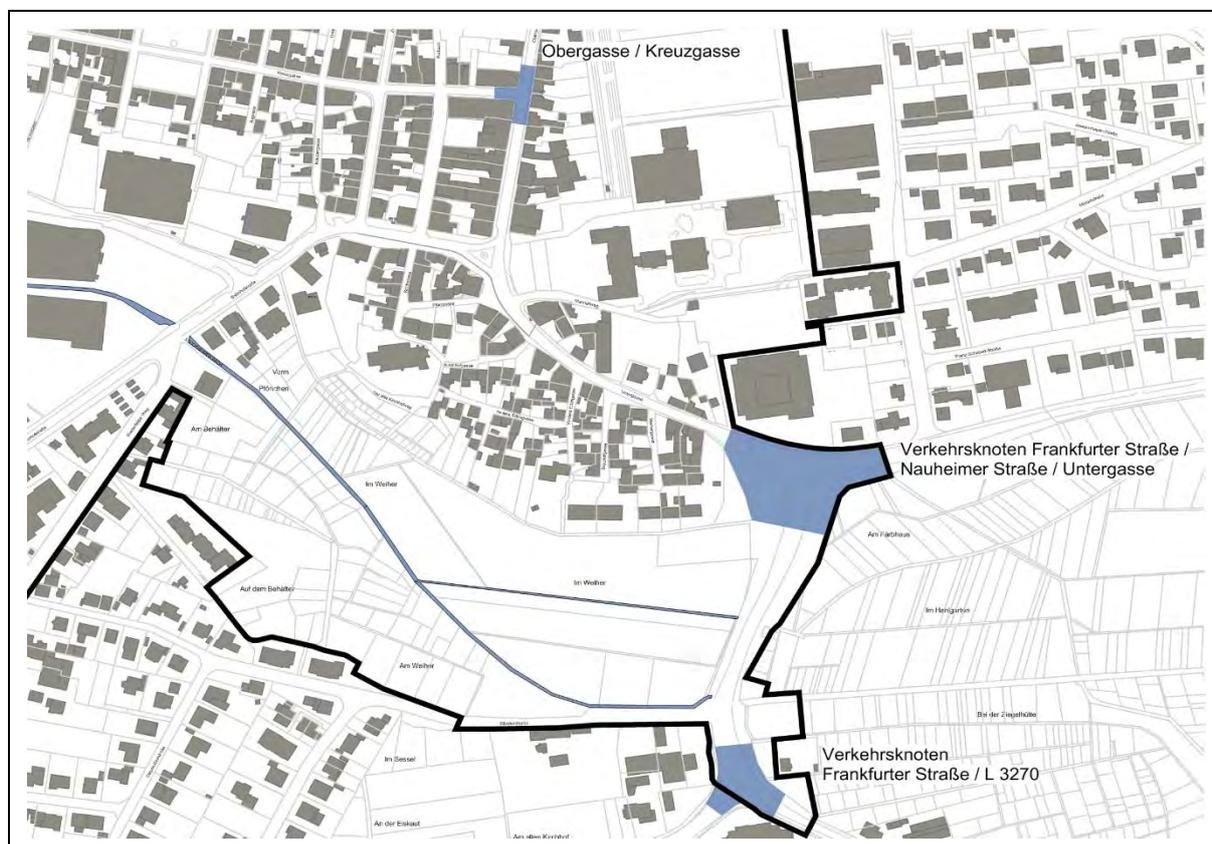
<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	A.2.4 Umgestaltung Kreuzungsbereich Obergasse / Kreuzgasse A.2.5 Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / Nauheimer Straße / Untergasse A.2.6 Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / L 3270
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>A.2.4, A.2.5, A.2.6</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2024-2026
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Hessen Mobil
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen, Hessen Mobil
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohner, Touristen, Pendler

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Die betreffenden Knotenpunkte befinden sich auf Trassen der Bundesstraßen. Die Verkehrsbelastungen in der Frankfurter Straße und in der Obergasse sind besonders hoch. Darunter haben in starkem Maße die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmenden zu leiden. Der Kreuzungsbereich in der Obergasse/Kreuzgasse mit abknickender Vorfahrtsregelung stellt sich sowohl für den motorisierten als auch den Fußverkehr als problematisch dar. Häufig kommt es in den genannten Straßenabschnitten zu Rückstaus. Das Überqueren der Straßen ist sehr schwierig und die Bereiche nicht fußgängergerecht gestaltet.

##### Lageplan



Ziele / Planung

Folgende Maßnahmen wurden bei dem Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess vorgeschlagen:

- Möglichkeit einer Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Obergasse/Kreuzgasse
- Verzicht auf die Vorfahrtsregelung im Kreuzungsbereich Obergasse/Kreuzgasse
- Anlage eines Kreisverkehrs Frankfurter Straße / Nauheimer Straße / Untergasse
- Anlage eines Kreisverkehrs Frankfurter Straße / L 3270

Für jeden Vorschlag muss eine Untersuchung bzw. Machbarkeitsstudie durchgeführt werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Maßnahmen müssen auf den Trassen der Bundesstraßen mit Hessen Mobil abgestimmt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen werden nicht über die Städtebauförderung finanziert, sondern sind von Hessen Mobil zu tragen.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	600.000 EUR (Hessen Mobil)
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	0 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	600.000 EUR	Hessen Mobil

## A. ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

### 3 Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Aufwertung des Schlossgartens als zentrale innerstädtische Freifläche
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>A.3.1</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohner, Besucher

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Der Usinger Schlossgarten steht als Gartendenkmal zusammen mit dem Schloss und dem Schlossplatz nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz unter Ensembleschutz und ist die bedeutendste Grün- und Freifläche innerhalb der Kernstadt.

Als innerstädtische Parkanlage bietet der Schlossgarten sowohl Bewohnern als auch Besuchern einen guten Freizeit- und Erholungsraum. Die vorhandenen Anbindungen an die Innenstadt sind jedoch unattraktiv. Der Treppenaufgang in der Obergasse wird von der Bevölkerung als dunkler Angstraum empfunden. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus diesem Grund stark eingeschränkt. Auch die Wege zum und teilweise im Schlossgarten sind in einem schlechten Zustand und bedürfen einer baulichen und gestalterischen Erneuerung.

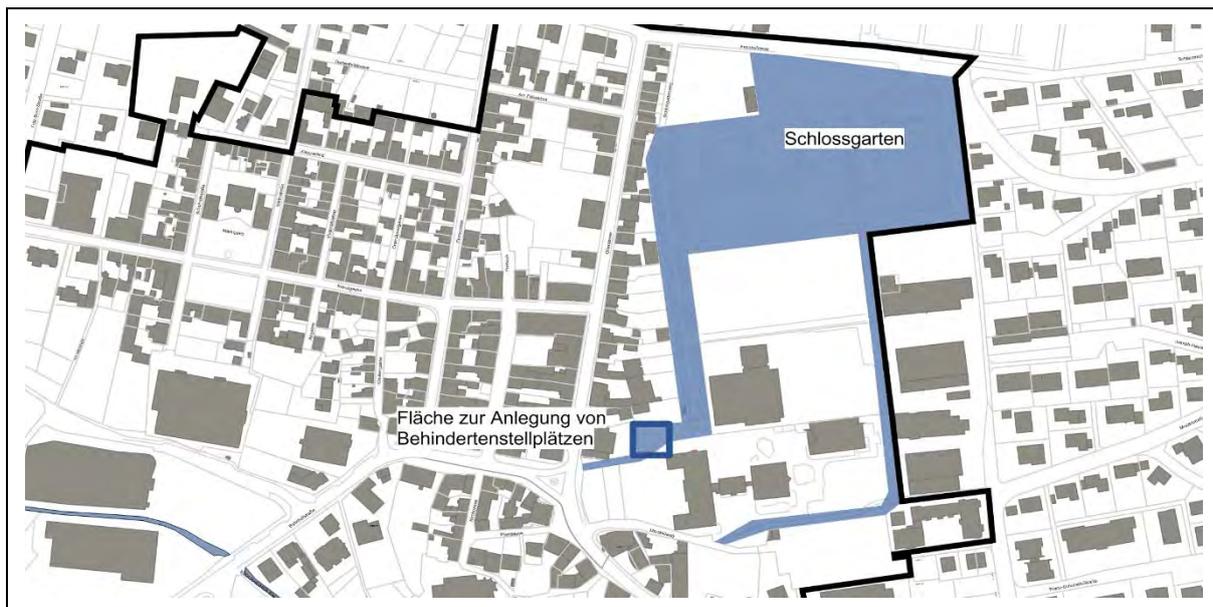
Die Bepflanzung im Park ist teilweise unvollständig, nicht standortgerecht oder schadhafte. Die Ausstattung bzw. Möblierung und Beleuchtung sind überwiegend veraltet und entsprechen in dieser Form nicht mehr dem Anspruch an ein historisch bedeutsames Gartendenkmal.

Zurzeit gibt es im Bereich des Christian-Wirth-Saals, der auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt wird, keine nahegelegenen ausgewiesenen Behindertenstellplätze. Aus diesem Grund sollen hier zwei Behindertenstellplätze gebaut und ausgewiesen werden. Eine untergenutzte Fläche auf dem Grundstück des Schlossgartens nahe des Veranstaltungssaals bietet in diesem Zusammenhang Potenzial.



Abb. 66: Weg mit Erneuerungsbedarf, veraltete und unattraktive Möblierung und Beleuchtung im Schlossgarten

Lageplan



Ziele

- Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung von Naturräumen und zentralen Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation
- Förderung und Schutz vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten von der Innenstadt aus

Planung

- **B.1.2** Aufwertung von bestehenden Fußwegeverbindungen
  - Verbindung zwischen Friedhofsweg und Schlossplatz
  - Treppenanlage Schlossgarten – Obergasse
- Weitere Wegesanierungen innerhalb des Schlossgartens
- Möblierung, Beleuchtung
- Begrünungsmaßnahmen
- **B.3.1** Anlegen von zwei Behindertenstellplätzen
- **D.4** Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt

Arbeitsstand / weitere Schritte

In den Programmjahren 2018 und 2019 wurde bereits eine Maßnahme zur Aufwertung des Schlossgartens unter der Bezeichnung „Schlossgarten, Wege und Behindertenparkplätze“ mit förderfähigen Gesamtausgaben von 150.000 Euro beantragt. Diese Maßnahme soll kurzfristig umgesetzt werden. Die Maßnahme ist auch unter B.3.1 gelistet.

Die weiteren Planungen und Maßnahmen sollen dann nach und nach in den nächsten Jahren im Rahmen der Gesamtmaßnahme realisiert und mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	300.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	300.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	25.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	275.000 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		300.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		Ist noch abzustimmen	Landesamt für Denkmalpflege

## A. ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

### 3 Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Aufwertung des zentrumsnahen Landschaftsraums Stockheimer Talaue
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>A.3.2</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2022-2026
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohner und Besucher

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Die Stockheimer Talauen zwischen der historischen Altstadt und den südlichen Wohngebieten durchziehen entlang des Stockheimer Bachs als „Grünes Band“ das gesamte Fördergebiet in Ost-West-Richtung. Jedoch wird diese wichtige Freifläche ihrer Funktion als innenstadt- und wohnungsnaher Erholungs- und Freizeitraum nicht gerecht.

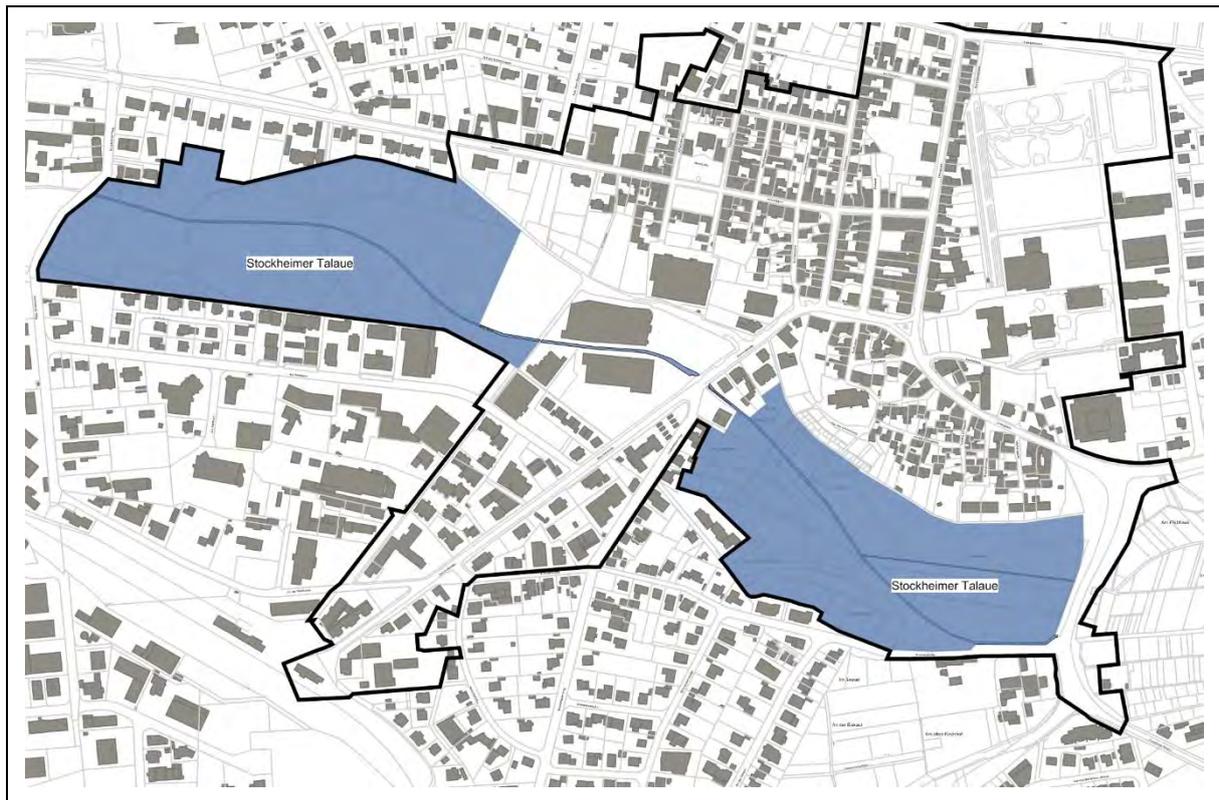
Die Talauen haben eine große Bedeutung als fußläufige Wegeverbindung zwischen der Innenstadt und den südlich sowie westlich anschließenden Wohngebieten, zu den wichtigen Einkaufslagen und dem Bahnhof. Die vorhandenen Wege sind sowohl in einem schlechten baulichen als auch gestalterischen Zustand. Das Wegenetz für Fuß- und Radverkehr ist rudimentär und auch die bestehenden Anbindungen an den Landschaftsraum sind in baulicher und gestalterischer Hinsicht ausbaufähig.

Zusätzlich besteht Verbesserungsbedarf in Bezug auf die Aufenthalts- und Erholungsqualität sowie der Nutzbarmachung für die Bevölkerung, zumindest für einen Teil der Flächen. Es gibt kaum attraktive oder schattige Sitzmöglichkeiten. Der Stockheimer Bach und seine Uferbereiche befinden sich in einem ökologisch desolaten Zustand. Die Zugänglichkeit ist an vielen Stellen schwierig oder gar nicht möglich.



Abb. 67: Unattraktive Wegeverbindung zur Stockheimer Talaue, mangelhafter Zustand des Stockheimer Bachs

## Lageplan



## Ziele

- Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung von Naturräumen und zentralen Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation
- Qualifizierung der Stockheimer Talauen als Naherholungsraum
- Förderung und Schutz vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Erhalt der Kleingartenanlagen als private Naherholungsmöglichkeit
- Stärkung der räumlichen und funktionalen Verbindungen

## Planung

Die Maßnahme kann aus unterschiedlichen Bausteinen bestehen, die auch in Verbindung mit anderen Handlungsfeldern stehen:

- A.3.2.a** Renaturierung des Stockheimer Bachs, Aufwertung der Uferzone, Verbesserung der Zugänglichkeit zum Stockheimer Bach (abschnittsweise), Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit und Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen
- A.3.2.b** Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in der Stockheimer Talau, Gliederung in verschiedene Nutzungsbereiche, Schaffung von Sitzmöglichkeiten
- A.3.2.c** Prüfung der Möglichkeit zur Anlegung einer Teichanlage bzw. offener Freizeitfläche
- B.1.3 / B.2.2** Schaffung einer Verbindung zwischen südlicher Altstadt und Wohngebiet Schleichenbach durch Stockheimer Talau
- Schaffung einer Verbindung zwischen Egerländer Straße und Straße „Am Riedborn“ durch Stockheimer Talau
- Herstellung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes entlang der Stockheimer Talau

**B.2.4** Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr

**D.4** Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität

Arbeitsstand / weitere Schritte

Bevor erste Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden können, ist der Erwerb von privaten landwirtschaftlichen Grundstücksflächen durch die Stadt notwendig. Deshalb ist es sinnvoll die gesamte Planung in Abschnitten zu konkretisieren.

Der östlich der Bahnhofstraße befindliche Teilbereich der Stockheimer Talaue steht als historischer Landschaftsraum unter Denkmalschutz. Jeder Eingriff bzw. jede geplante Maßnahme ist mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	1.200.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	1.200.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Zweite bis dritte Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	50.000 EUR	Planung, Gutachten
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken	200.000 EUR	Erwerb privater Landwirtschaftsflächen
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	950.000 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		1.200.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			

## B. STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

### 1 Bestandspflege und Neubau von Fußwegeverbindungen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	B.1.1 Schaffung von geeigneten Querungsmöglichkeiten B.1.2 Aufwertung von bestehenden Fußwegeverbindungen B.1.3 Ergänzung des Fußwegenetzes
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>B.1.1, B.1.2, B.1.3</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohner, Besucher

#### II. Projektbeschreibung:

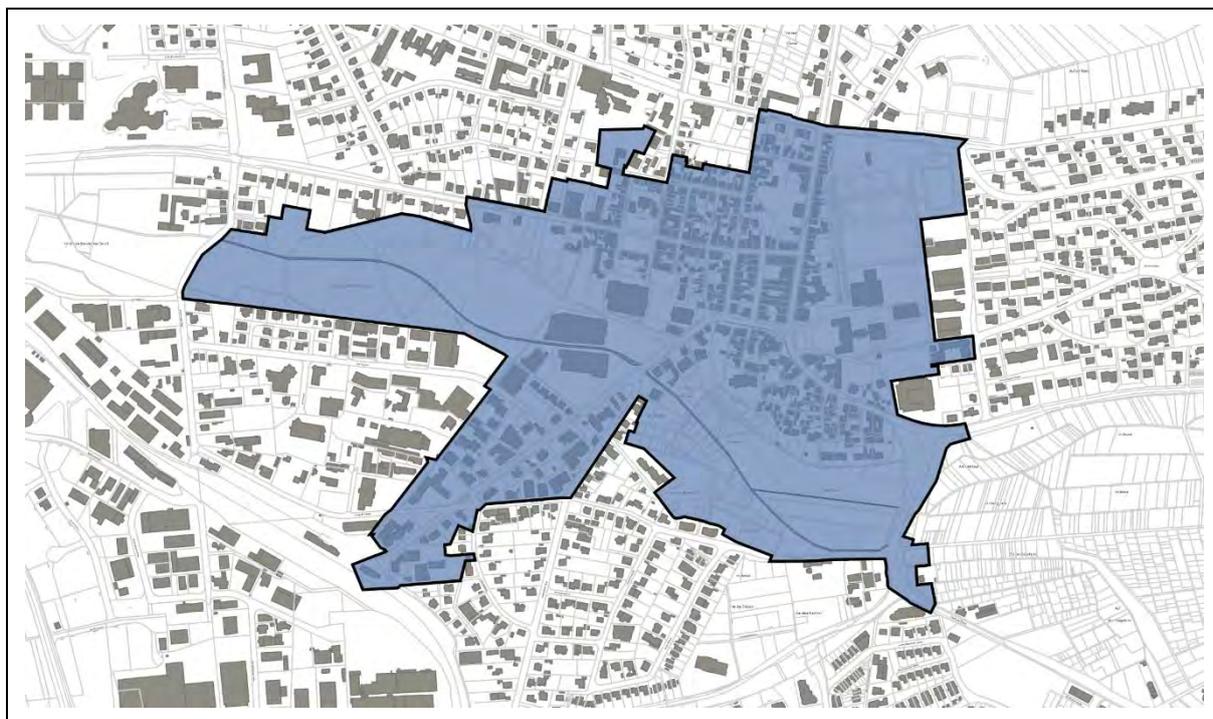
##### Ist-Situation / Problemlage

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und dem Ziel einer generationengerechten Gestaltung öffentlicher Räume rückt die Förderung von aktiver Mobilität zu Fuß in den Vordergrund.

Die Barrierewirkung und fehlende Querungsmöglichkeiten der Straßen mit viel Durchgangsverkehr im gesamten Fördergebiet stehen einer guten fußläufigen Erreichbarkeit von verschiedenen Stadträumen und Nutzungen entgegen. Teilweise bedürfen vorhandene Fußwegeverbindungen einer gestalterischen oder baulichen Erneuerung.

Als eine attraktive Alltagsverbindung bietet die Stockheimer Talauwe abseits von den durch Durchgangsverkehr und Lärm belasteten Straßen großes Potenzial. Bisher gibt es in diesem Bereich kein durchgängiges Wegenetz.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet (siehe auch Plan 17 – Maßnahmenkonzept „Stadtverträgliche Mobilität“)



Ziele

- Stärkung der Kernstadt im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen durch Fuß- und Radwege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Einheitliche Beschilderung, Ausschilderung an zentralen innerörtlichen Punkten und adäquate Informationspunkte entlang der Wegeführungen
- Ergänzung und Instandhaltung der Sitzgelegenheiten entlang der Fuß- und Radwege
- Verbesserung des Naherholungspotenzials durch Vernetzung attraktiver Fuß- und Radwege

Planung

Bei der Planung der einzelnen Maßnahmen sollen insbesondere auf Inhalte wie Querungsmöglichkeiten, Barrierefreiheit, Begrünung, Auswahl der Bodenbeläge, wegbegleitende Sitzgelegenheiten und Wegweiser geachtet werden. Folgende problematische Streckenabschnitte bedürfen einer Untersuchung und sollen sukzessive nach Möglichkeit umgesetzt werden:

**B.1.1** Schaffung von geeigneten Querungsmöglichkeiten

- Querung Am Riedborn
- Querung Untergasse
- Querung Stockheimer Weg – Am Dorfacker
- Querung Frankfurter Straße – Blücherstraße
- Fußgängerbrücke über Stockheimer Bach zwischen Lidl und Edeka

**B.1.2** Aufwertung von bestehenden Fußwegeverbindungen

- Verbindung zwischen Friedhofsweg und Schlossplatz (in Verbindung mit A.3.1)
- Verbindung zwischen Untergasse und Marstallweg
- Stadtmauerweg entlang Laurentiuskirche
- Treppenanlage Schlossgarten – Obergasse (in Verbindung mit A.3.2)
- Verbindung zwischen „Neuer Marktplatz“ und Neutorstraße (Haingärten)

**B.1.3** Ergänzung des Fußwegenetzes

- Schaffung einer Verbindung zwischen südlicher Altstadt und Wohngebiet Schleichenbach durch Stockheimer Talaue (in Verbindung mit A.3.2)
- Schaffung einer Verbindung zwischen Obergasse und Porbach
- Schaffung einer Verbindung zwischen Egerländer Straße und Straße Am Riedborn über Stockheimer Talaue (in Verbindung mit A.3.2)
- Herstellung eines Fußwegenetzes in der Stockheimer Talaue (in Verbindung mit A.3.2 und B.2.2)

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind als Daueraufgabe anzusehen und sollen sukzessive und nach Möglichkeit gebündelt im Rahmen mit anderen Maßnahmen aus der Gesamtmaßnahme realisiert werden.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	300.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	300.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis zweite Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	20.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	280.000 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		300.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			

## B. STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

### 2 Ausbau des Radwegenetzes und der Fahrradinfrastruktur

#### I. Eckdaten:

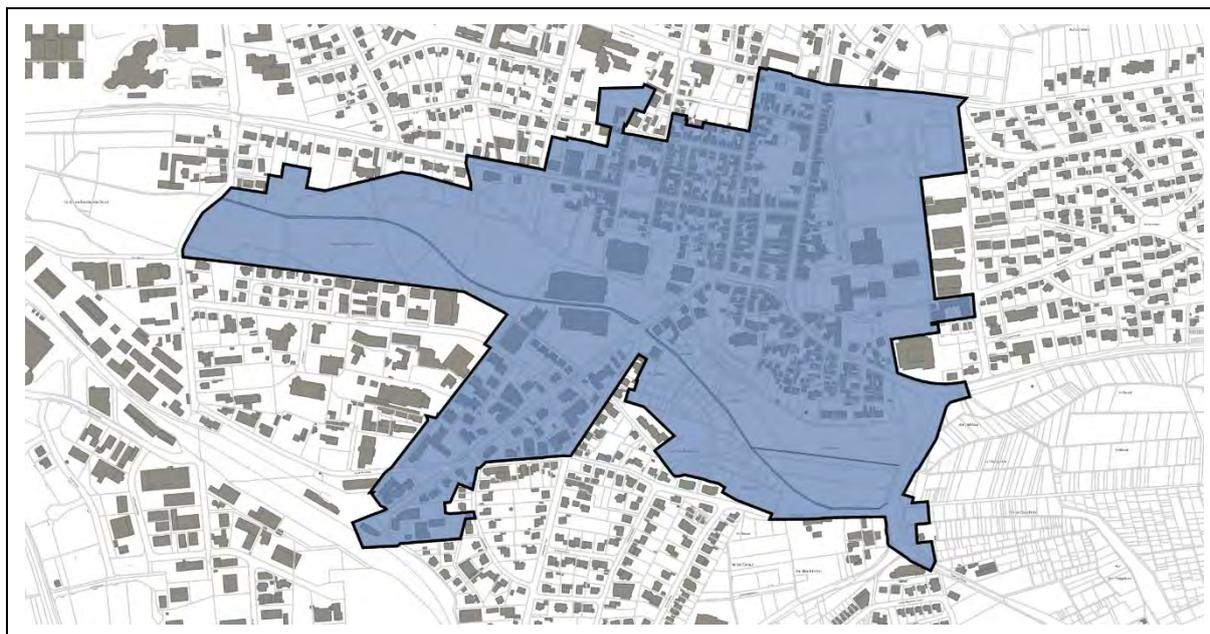
<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	B.2.1 Bau von Radverkehrsanlagen in der Bahnhofstraße B.2.2 Herstellung eines Radwegenetzes in der Stockheimer Talau B.2.3 Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen in der Nähe wichtiger Ziele B.2.4 Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>B.2.1, B.2.2, B.2.3, B.2.4</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohner, Besucher

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Fahrradfahrende vermissen vielfach im Stadtkern gute und sichere Wegeverbindungen und Abstellanlagen. Ein innerstädtisches Radwegenetz ist nicht vorhanden. Im innerstädtischen Straßennetz kann der Radverkehr durch die weiträumige Ausweisung der Straßen als Tempo 30 auf der Fahrbahn geführt werden, allerdings erschwert die Einbahnstraßenregelung in der Wilhelmjstraße, Scheunengasse und Zitzergasse den Zugang zur Innenstadt. Die Bahnhofstraße mit Tempo 50 hat keine separat geführten Radverkehrsanlagen, bietet durch den großzügigen Straßenquerschnitt jedoch optimale Voraussetzungen. Ladestationen für E-Bikes gibt es im Fördergebiet nicht. Als eine attraktive Alltagsverbindung bietet die Stockheimer Talau abseits von den durch starken Durchgangsverkehr und Lärm belasteten Straßen großes Potenzial. Bisher gibt es in diesem Bereich kein durchgängiges Wegenetz.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet (siehe auch Plan 17 – Maßnahmenkonzept „Stadtverträgliche Mobilität“)



Ziele

- Stärkung der Kernstadt im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Bereitstellung verkehrstechnisch sicherer Wege für Fuß- und Radverkehr
- Prüfung der Öffnung der Gegenrichtung von Einbahnstraßen für Radverkehr
- Einheitliche Beschilderung, Ausschilderung an zentralen innerörtlichen Punkten und adäquate Informationspunkte entlang der Wegeführung
- Ergänzung und Instandhaltung der Sitzgelegenheiten entlang der Fuß- und Radwege
- Verbesserung des Naherholungspotenzials durch Vernetzung attraktiver Fuß- und Radwege

Planung

- B.2.1** Bau von Radverkehrsanlagen in der Bahnhofstraße (in Verbindung mit A.1.1)
- B.2.2** Herstellung eines Radwegenetzes in der Stockheimer Talau (in Verbindung mit A.3.2, B.1.3 und B.2.4)
- B.2.3** Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen in der Nähe wichtiger Ziele
  - Überdachte Fahrradabstellanlage und Fahrradboxen am Bahnhof
  - Fahrradstände am Einkaufszentrum „Neuer Marktplatz“
  - Fahrradstände an der Christian-Wirth-Schule
- B.2.4** Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
- D.5** Errichtung der Infrastruktur für Elektromobilität

Arbeitsstand / weitere Schritte

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens sind die Möglichkeiten des Netzausbaus sowie der vorgeschlagenen Maßnahmen zu überlegen und zu überprüfen. Das Anlegen eines Radwegs entlang der Stockheimer Talau steht im Zusammenhang mit der Verbesserung vorhandener und der Herstellung neuer Fußwege (**A.3.2, B.1.2, B.1.3**) und sollte gemeinsam angegangen werden.

Des Weiteren soll die Möglichkeit zur Errichtung von Ladestationen für E-Bikes geprüft und adäquate Standorte dafür gefunden werden (Maßnahme **D.5**).

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	400.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	400.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Zweite bis dritte Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	40.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	360.000 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		400.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			

## B. STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

### 3 Optimierung des Parkraumangebots

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	B.3.1 Anlegen von Behindertenstellplätzen am Schlossplatz B.3.2 Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt und Parkraumbewirtschaftung
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>B.3.1, B.3.2</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohner, Besucher, Gewerbetreibende

#### II. Projektbeschreibung:

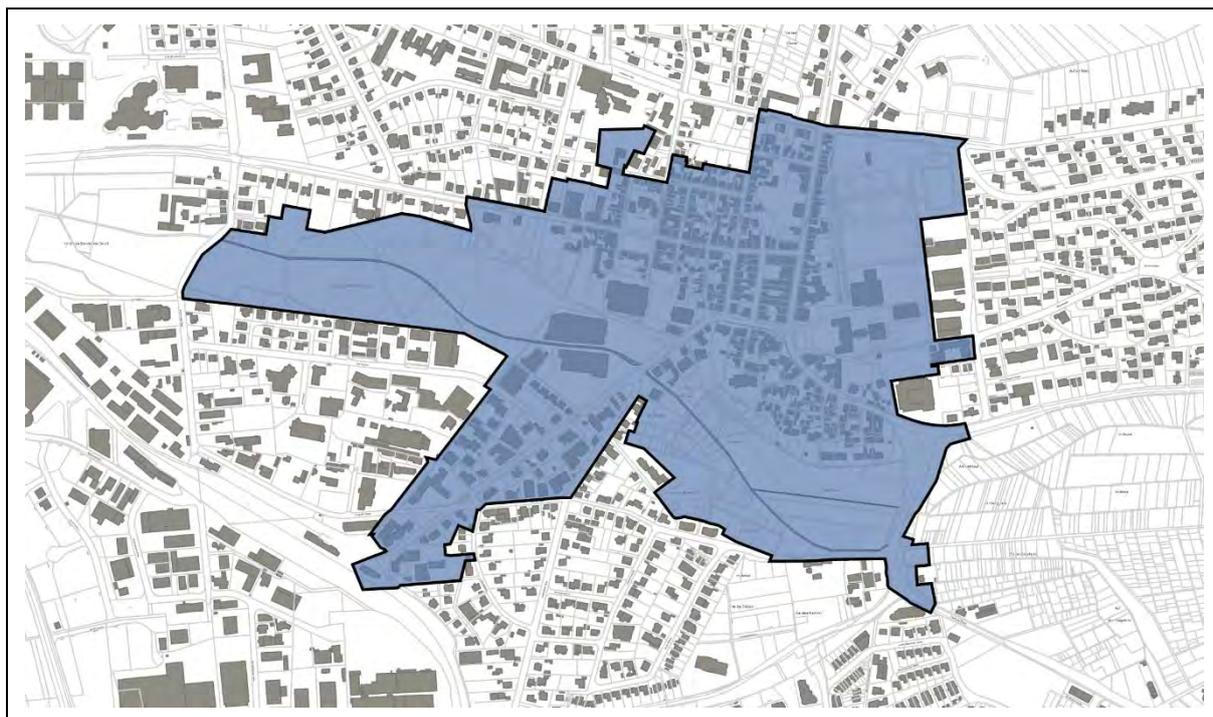
##### Ist-Situation / Problemlage

Zurzeit gibt es im Bereich des Christian-Wirth-Saals, der auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt wird, keine nahegelegenen ausgewiesenen Behindertenstellplätze.

Aufgrund der baulichen Strukturen in der Kernstadt ist das Stellplatzangebot für die Wohnbevölkerung teilweise nicht ausreichend. Nicht jedes Grundstück im Untersuchungsgebiet verfügt über Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Das führt zu hohem Parkdruck und Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum, was durch Besucher und Beschäftigte der in der Innenstadt ansässigen Geschäfte und Betriebe noch weiter verstärkt wird.

Zudem gibt es zu wenige Kurzzeitparkplätze in der Innenstadt in der Nähe von Geschäften oder die Beschränkung der Parkdauer wird oftmals ignoriert.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele

Ziel ist es, das Parkplatzangebot zu optimieren und gleichzeitig gestalterisch an das Umfeld anzupassen. Im Rahmen einer Erweiterung von Parkplätzen ist der Bedarf zur Unterbringung von Infrastruktur für Elektromobilität zu prüfen.

Planung

- Anlegen von zwei Behindertenstellplätzen am Schlossplatz
- Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen in der Innenstadt
- Neugestaltung von Parkflächen mit Gestaltungsdefiziten
- Konzept zum Gehwegparken zur Einhaltung der bestehenden Rechtslage zur Straßenverkehrsordnung
- Stärkere Kontrollen durch das Ordnungsamt

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Anlegung von zwei Behindertenstellplätzen wurde im Rahmen der Maßnahme **A 3.1** „Aufwertung des Schlossgartens als zentrale innerstädtische Freifläche“ zusammen mit der Aufwertung der Fußwege im Schlossgarten in den Programmjahren 2018 und 2019 bereits beantragt und soll nach Möglichkeit in diesem Jahr umgesetzt werden. Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist notwendig.

Die Möglichkeiten zur Neuordnung des Parkens und zur Parkraumbewirtschaftung sollen geprüft und im Rahmen der Planungen zur Umgestaltung der Innenstadtstraßen erfolgen.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis zweite Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	15.000 EUR	Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	135.000 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		150.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			



Ziele / Planung

Eine optimale Ergänzung des innerstädtischen Straßennetzes stellt die Verlängerung der Fritz-Born-Straße bis zur Straße „Neuer Marktplatz“ dar. So kann die historische Altstadt bis zum Bau der geplanten Ortsumgehung zu einem Teil entlastet werden. Aber auch nach dem Bau der Umgebungsstraße bietet die neue Erschließung ideale Nachverdichtungspotenziale für Wohnbebauung oder öffentliche Nutzungen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist der Erwerb von privaten Freiflächen durch die Stadt und eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig.

Arbeitsstand / weitere Schritte

- Kontaktaufnahme zu Eigentümern
- Grunderwerb durch Stadt
- Planung und Sicherung der Planung durch Änderung des Bebauungsplans
- Umsetzung

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	1.200.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	1.200.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Dritte Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	100.000 EUR	Planung, Sicherung der Planung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken	740.000 EUR	Erwerb privater Grundstücksflächen notwendig (ca. 2.230 m <sup>2</sup> )
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich	360.000 EUR	Umsetzung
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		1.200.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

- 1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- 2 Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden

### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	C.1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden C.2 Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>C.1, C.2</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gebäudeeigentümer / Mieter / Hausbewohner

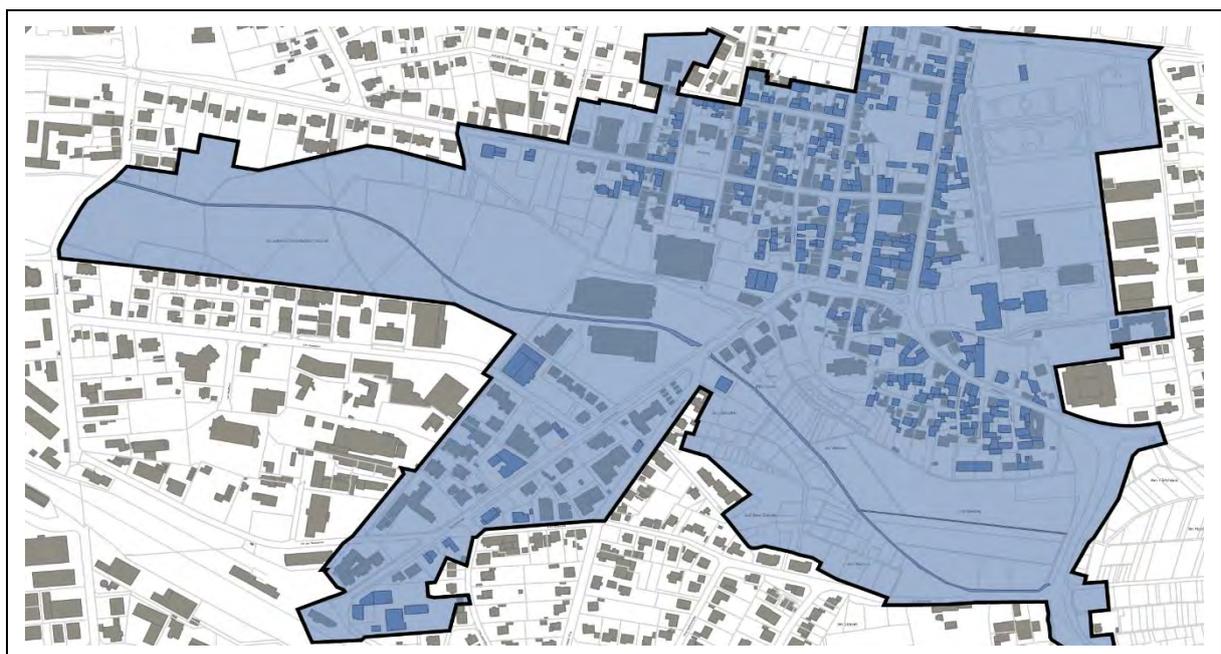
### II. Projektbeschreibung:

#### Ist-Situation / Problemlage

Zahlreiche Immobilien im Fördergebiet weisen durch bauliche und energetische Mängel einen Modernisierungsbedarf auf, der auch häufig durch vorhandenen Investitionsstau seit einigen Jahren und Jahrzehnten besteht. Einige wenige Gebäude sind darüber hinaus durch deutliche bauliche Mängel gekennzeichnet und fallen inzwischen in die Kategorie „abgängige Bausubstanz“. Insbesondere jene mit schweren baulichen Mängeln wirken bereits seit einiger Zeit auch negativ auf das direkte Wohnumfeld und damit auf die Attraktivität der gesamten Innenstadt.

Die fehlende Sanierungsbereitschaft hat die Nichtvermietbarkeit von Wohnungen und Gebäuden zur Konsequenz und führt zu langfristigen und strukturellen Leerständen. Gerade leerstehende Ladenflächen in den Erdgeschosszonen weisen überwiegend kleine bis mittlere Flächengrößen, ungünstige Zuschnitte, nicht barrierefreie Zugänge und damit viele Hindernisse für die zukünftige Nutzungsfähigkeit auf.

#### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



## Ziele

Ziel ist der Erhalt der (historischen) Bausubstanz und damit des charakteristischen Stadtbilds von Usingen.

- Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung privater und öffentlicher Immobilien
- Erhöhung des Wohnwerts
- Gestalterische Beratung sowie Gestaltrichtlinien für die private Modernisierung
- Energetische Quartiers- und Gebäudesanierung
- Bereitstellung von differenzierten Wohnraumangeboten für verschiedene Nachfragegruppen
- Aufwertung der Kernstadt Usingen und Stärkung seiner städtebaulichen Funktion unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Steigerung der Wohnumfeldqualität in der Kernstadt

## Planung

Das Angebot einer Sanierungsberatung im Rahmen des Stadtteilmanagements im Bereich der (energetischen) Sanierung und Fördermöglichkeiten erhöht die Transparenz für private Modernisierungsmaßnahmen.

Folgende beispielhafte Maßnahmen sind förderfähig:

- Modernisierung, Instandsetzung, Instandhaltung
- Energetische Erneuerung
- Aus- und Umbau von nicht wohnlich genutzten Bauteilen zu Wohnraum
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Fassadenerneuerung
- Entsiegelung und Verbesserung der Freiflächengestaltung

Hier greifen mehrere Maßnahmen aus verschiedenen Handlungsfeldern ineinander:

- C.1** Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- C.2** Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden
- C.5.3** Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnungen
- D.1** Klimagerechte Gebäudesanierung
- D.2** Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen

## Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Eigentümer müssen durch verschiedene Beteiligungsformate aktiv angesprochen werden. Dafür ist das Stadtteilmanagement zuständig.

Es wird davon ausgegangen, dass etwa drei Fälle für eine umfassende Gebäudemodernisierung in einem Programmjahr angemeldet werden. Bei Bedarf können im Rahmen des Sanierungsverfahrens weitere Fördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen akquiriert werden.

## **III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	2.400.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	2.400.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude	2.000.000 EUR	Umfassende (energetische) Modernisierung
Gemeinbedarfseinrichtungen	400.000 EUR	Umfassende (energetische) Modernisierung
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	2.400.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		KfW / BAFA, Private

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

### 1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Vordere Erbigasse 7
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>C.1.1</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019-2021
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gebäudeeigentümer / Mieter / Hausbewohner

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

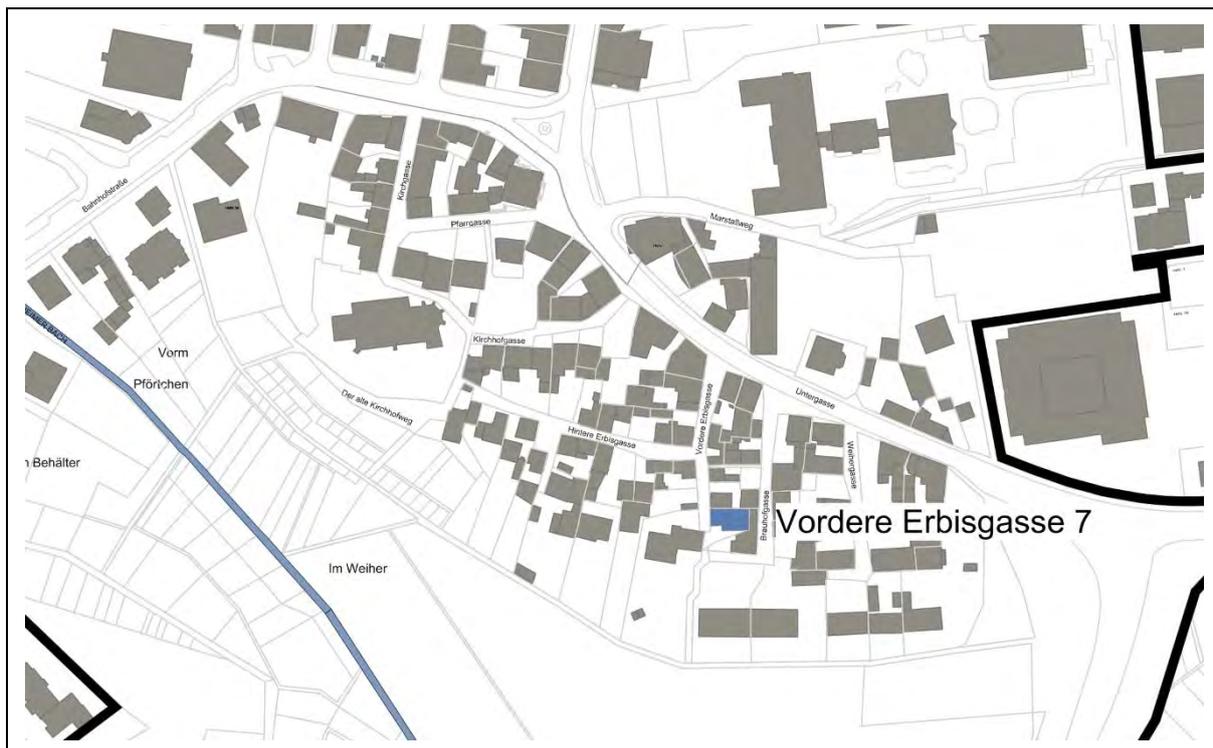
Das im Fördergebiet am Rande der Altstadt von Usingen liegende Wohnanwesen „Vordere Erbigasse 7“ ist ein stadtbildprägendes Kulturdenkmal und eines der ältesten noch erhaltenen Gebäude in Usingen.

Durch jahrelangen Leerstand ist das Gebäude in seinem Bestand sehr stark gefährdet. Aufgrund der vorgenommenen Bestandsuntersuchung und deren Wertung wurden bei dem Gebäude erhebliche konstruktive und technische Mängel durch Unterhaltungsstau festgestellt. Im derzeitigen Zustand ist das Haus nicht mehr bewohnbar. Zudem sind auch statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen dringend notwendig.



Abbildung 68: Leerstehendes Baudenkmal mit erheblichen baulichen Mängeln

Lageplan



Ziele / Planung

Durch eine grundlegende (energetische) Modernisierung wird eine künftige Nutzung des Gebäudes, mit an die heutigen Anforderungen angepassten Wohnungsgrundrissen möglich sowie die substanzielle Erhaltung und gestalterische Verbesserung des Anwesens erreicht.

Mit finanziell vertretbarem Aufwand kann zeitgemäßer Wohnraum geschaffen und die Gebäudesubstanz nachhaltig gesichert werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Beantragung der Fördermittel für die Modernisierung erfolgte im Programmjahr 2018.

- Statisch-konstruktive Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes
- Planung
- (Energetische) Modernisierung und Umbau angepasst an heutige Wohnraumanforderungen

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	750.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	120.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude	120.000 EUR	Umfassende Modernisierung
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	120.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	50.000 EUR 274.730 EUR	Denkmalpflege Eigenkapital

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

### 1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Marktplatz 7
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>C.1.2</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019-2021
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gebäudeeigentümer / Mieter / Hausbewohner

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

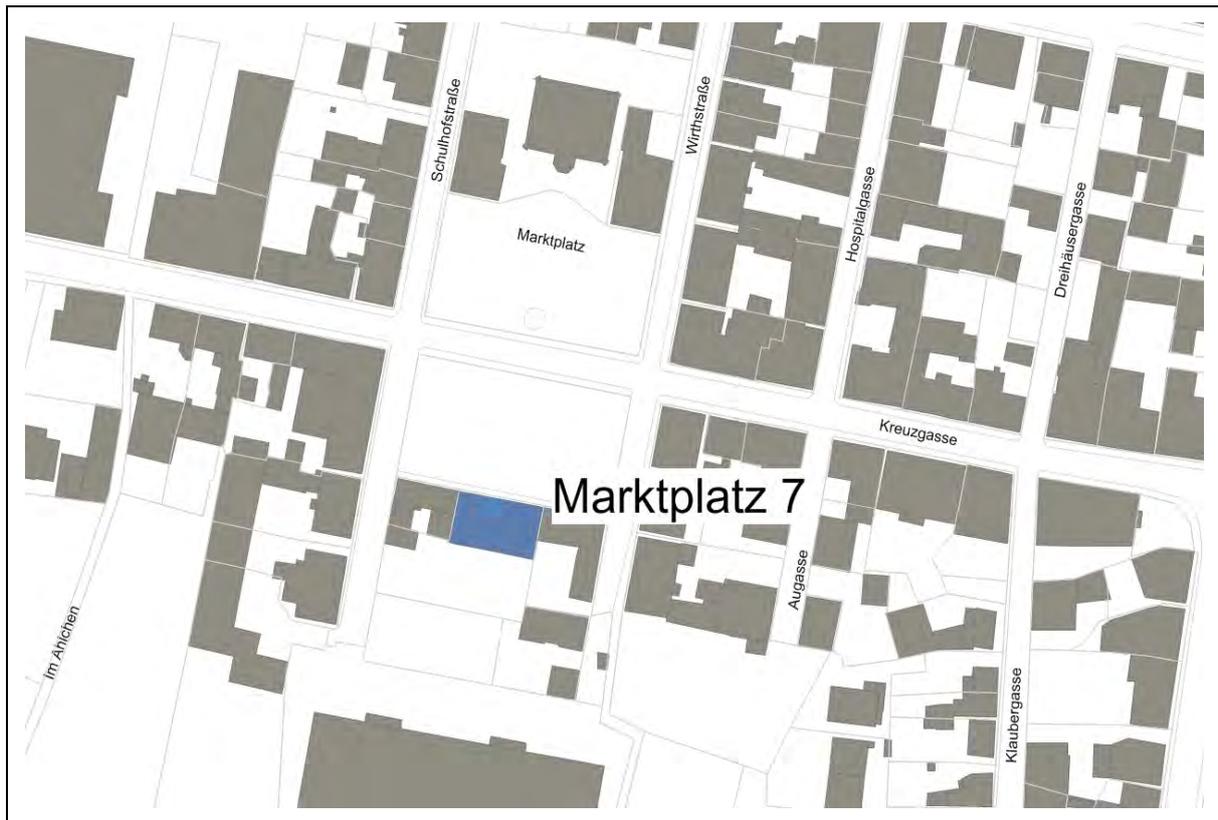
Das im Zentrum der Kernstadt befindliche Gebäude Marktplatz 7, auch das Kilb-Haus genannt, steht unter Denkmalschutz. Es ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Neustadt“. Das Gebäude wurde zuletzt als Gasthaus und Pizzeria genutzt.

Durch jahrelangen Leerstand ist das Kilb-Haus in seinem Bestand stark gefährdet. Aufgrund der vorgenommenen Bestandsuntersuchung und deren Wertung wurden bei dem Gebäude erhebliche konstruktive und technische Mängel durch Unterhaltungsstau festgestellt. Im derzeitigen Zustand ist die Immobilie nicht nutzbar.

Statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen wurden bereits notwendig. Die rückwertigen Anbauten auf dem Grundstück wurden ebenfalls abgerissen.



Abbildung 69: Leerstehendes Baudenkmal „Kilb-Haus“ mit sehr hohem Modernisierungsbedarf

LageplanZiele / Planung

Die Betreiber des Gasthofs „Rote Mühle“ bei Bad Soden haben von der Stadt das Objekt erworben, um dort wieder eine Gaststätte mit Außengastronomie und Veranstaltungsräumen einzurichten. Der erhaltene Gewölbekeller soll als Jazzkeller hergerichtet und genutzt werden.

Durch eine grundlegende (energetische) Sanierung wird eine künftige Nutzung des Gebäudes ermöglicht und die substantielle Erhaltung sowie eine gestalterische Verbesserung des Anwesens erreicht.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Beantragung der Fördermittel für die umfassende Modernisierung des Gebäudes erfolgte im Programmjahr 2018. Derzeit wird eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Usingen aufgesetzt.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	950.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige	150.000 EUR	Umfassende Modernisierung
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	150.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	50.000 EUR	Denkmalpflege (Dach)
	192.600 EUR	Eigenkapital

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

### 1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Obergasse 23, Ehemaliges Landratsamt (Prinzenpalais)
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>C.1.3</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019-2021
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Hochtaunuskreis, Stadt Usingen, Investor
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Hochtaunuskreis
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Das im Besitz des Hochtaunuskreises spätbarocke Prinzenpalais in der Obergasse 23 inmitten des Stadtkerns von Usingen ist ein stadtbildprägendes Baudenkmal. Hier waren das ehemalige Landratsamt und die KFZ-Zulassungsstelle untergebracht.

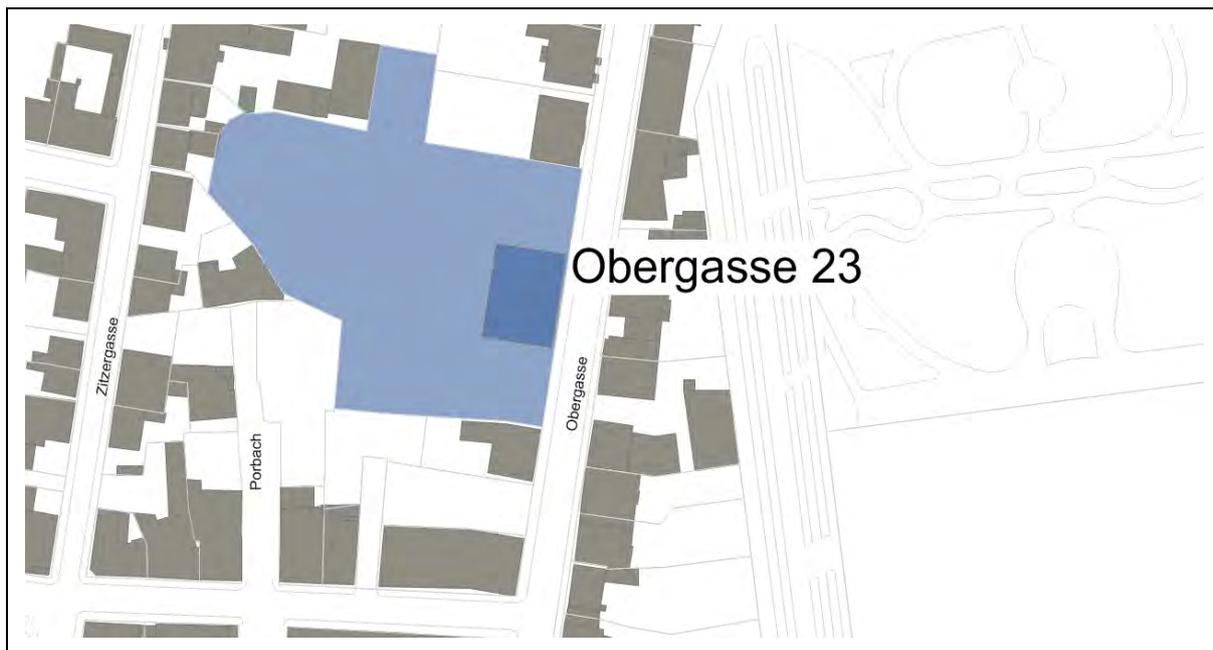
Durch jahrelangen Leerstand ist das Prinzenpalais in seinem Bestand stark gefährdet. Aufgrund der vorgenommenen Bestandsuntersuchung und deren Wertung wurden bei dem Gebäude erhebliche konstruktive und technische Mängel durch Unterhaltungstau festgestellt. Im derzeitigen Zustand ist das Gebäude nicht nutzbar. Eventuell sind auch statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen notwendig. Die rückwertigen Anbauten und Nebengebäude auf dem Grundstück wurden bereits abgerissen.

Im städtebaulichen Rahmenkonzept wurde dieses Quartier als städtebaulicher Neuordnungsbereich dargestellt.



Abb. 70: Leerstehendes Baudenkmal „Prinzenpalais“ mit sehr hohem Modernisierungsbedarf

Lageplan



Ziele / Planung

Vordringliches Ziel ist die Entwicklung einer Nachnutzungskonzeption und eines Umsetzungsmodells. Durch eine grundlegende (energetische) Sanierung wird eine künftige Nutzung des Gebäudes ermöglicht und die substanzielle Erhaltung sowie eine gestalterische Verbesserung des Anwesens erreicht.

Das „Prinzenpalais“ liegt auf einem brachgefallenen Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 3.700 m<sup>2</sup>, welches momentan provisorisch als Parkplatz genutzt wird. Aufgrund der zentralen Lage in der Innenstadt von Usingen bietet das Areal ideale Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Folgenutzung. Hierzu bedarf es der Erstellung eines teilräumlichen Entwicklungskonzepts (siehe auch Maßnahme **C.5.1**) für das gesamte Grundstück.

Für das Areal mit dem Prinzenpalais wird eine Nachnutzung, Vermarktung und Finanzierung der künftigen Sanierung durch private Investoren unter Zuhilfenahme von Städtebaufördermitteln angestrebt.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Beantragung der Fördermittel für die Modernisierung des Anwesens „Obergasse 23“ erfolgte im Programmjahr 2018. Weitere Schritte sind:

- Evtl. statisch-konstruktive Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes
- Erstellung eines teilräumlichen Entwicklungskonzepts für das gesamte Grundstück
- Suche nach Investor
- (Energetische) Modernisierung Prinzenpalais
- Umsetzung Nachnutzungskonzept

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	1.500.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	250.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige	250.000 EUR	Umfassende Modernisierung
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	150.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	100.000 EUR	Denkmalpflege
	238.100 EUR	Eigenkapital
	911.900 EUR	Fremdkapital

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

### 3 Behutsame und stadtbildverträgliche Nachverdichtung in der Innenstadt

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	C.3.1 Entsiegelung und Neuordnung von hoch verdichteten Bereichen in der Altstadt C.3.2 Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen C.3.3 Stadtbildverträgliches Einfügen von Neubauten in Blockinnenbereichen
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>C.3.1, C.3.2, C.3.3</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer, Stadt
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Privateigentümer, Stadt
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gebäudeeigentümer, Investoren

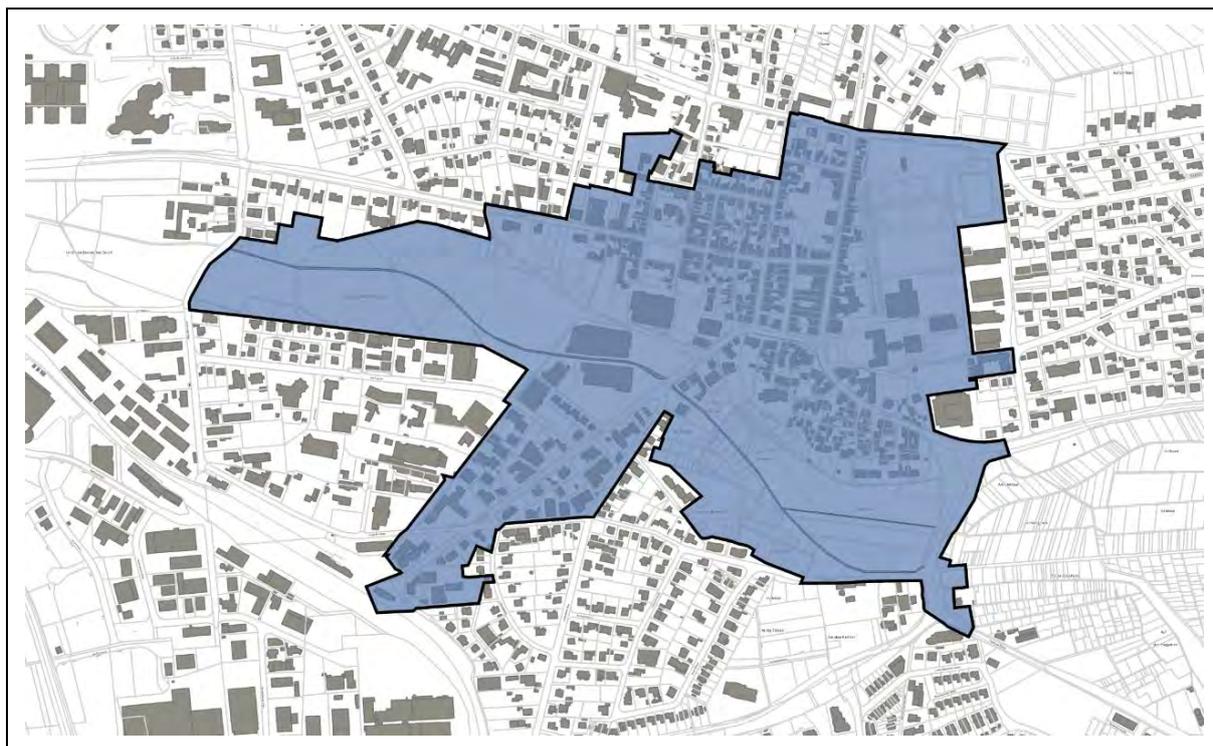
#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Viele Bereiche, insbesondere in der gotischen Altstadt und der barocken Neustadt, weisen städtebauliche und strukturelle Missstände auf. Kleine Grundstücksgrößen, ungünstige Grundstückszuschnitte und stellenweise eine städtebaulich sowie klimatisch problematische Verdichtung bei gleichzeitig hohem Versiegelungsgrad sind Gründe dafür.

Auf der anderen Seite gibt es vereinzelt Flächen, die durch ihre Größe und Lage hohes Nachverdichtungspotenzial bieten. Gerade im Hinblick auf die geplante Erschließungsstraße, von der Fritz-Born-Straße bis zur Straße „Neuer Marktplatz“ ist in diesem Bereich eine behutsame und stadtbildverträgliche Nachverdichtung sinnvoll.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel ist die Neuordnung / Entsiegelung von städtebaulichen Problemzonen durch den Abriss von Gebäudeteilen, Nebenanlagen oder abgängiger Gebäude. Dies soll zur Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten sowie zur Aufwertung privater Freiflächen oder zur Schaffung von attraktiven Wohnungen beitragen.

Weiterhin ist der Grunderwerb vereinzelter Flächen durch die Stadt oder einen Investor zur Entwicklung zukunftsfähiger Wohnkonzepte und neuer Wohnformen oder für eine öffentliche Nutzung eine Option. Durch das Aufstellen oder Ändern von Bebauungsplänen sollen die Planungsabsichten gesichert werden.

Weitere Zielsetzungen sind:

- Anpassung der Grundrisse an veränderte Wohnansprüche
- Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation
- Aufwertung der Wohnanlagen und des Wohnumfelds in der Innenstadt
- Vermeidung von Leerständen

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern ist als erster Schritt erforderlich. Die gemeinsame Planung sollte dabei unter Anleitung des Stadtteilmanagements und eines Planungsbüros stattfinden.

Zusätzlich ist die Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümern im Rahmen einer baurechtlichen Überplanung abzufragen. Bei Bedarf ist der Erwerb einzelner Grundstücksflächen durch die Stadt vorzunehmen. Eventuell können Ordnungsmaßnahmen notwendig werden.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	800.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	800.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken	500.000 EUR	
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung	300.000 EUR	
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	800.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Private	

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

### 4 Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und sozialer Teilhabe

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und sozialer Teilhabe - Begegnungsstätte
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>C.4</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

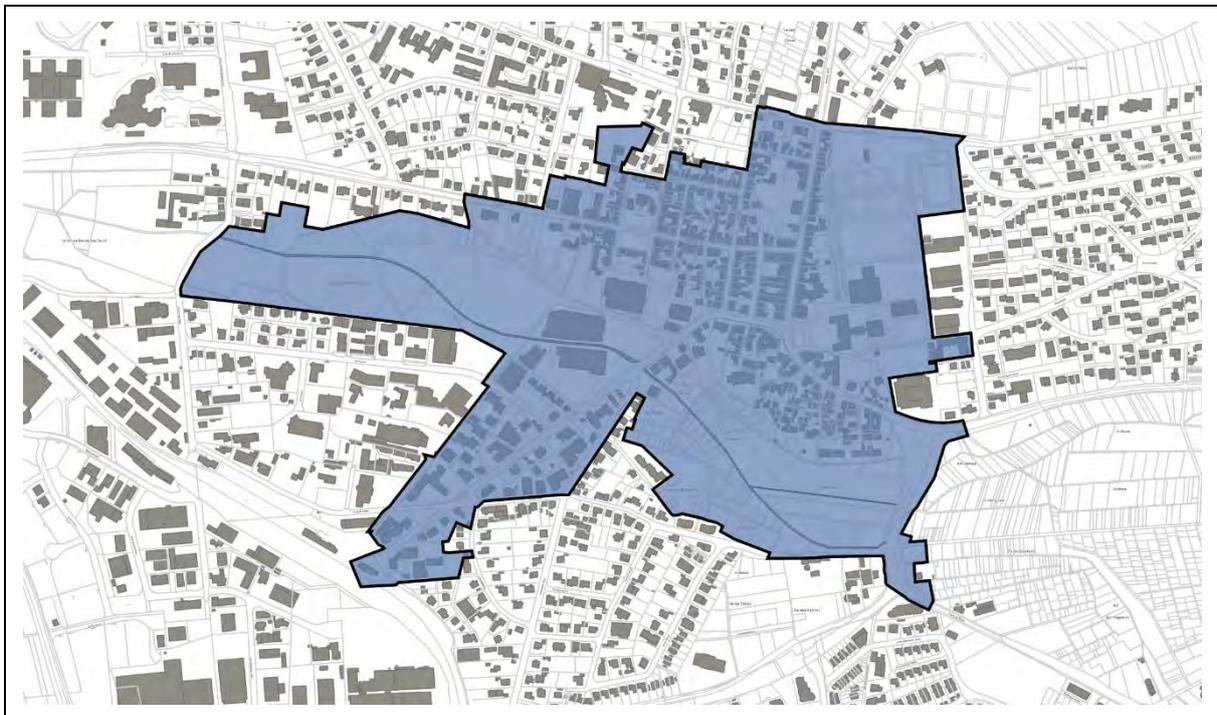
#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Angesichts der demografischen Entwicklung sind gegenseitige und generationsübergreifende Unterstützungsangebote und Begegnungsorte ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung. In der Kernstadt fehlen solche Treffpunkte und Begegnungsmöglichkeiten, insbesondere für Jugendliche und Senioren. Auch Selbsthilfegruppen suchen in Usingen Räumlichkeiten. Bei den Bürgerveranstaltungen und bei den Fachgruppengesprächen wurde das Fehlen einer Begegnungsstätte oder eines Mehrgenerationenhauses, ein Ort der Begegnung und des Miteinanders, angesprochen.

Bürgerschaftliches Engagement ist in Usingen vielfältig vorhanden, Verbesserungsbedarf besteht jedoch hinsichtlich der Koordination und Vernetzung der Anbieter untereinander, der Zusammenführung der Angebote sowie der besseren Bekanntmachung in der Stadt.

Lageplan | Passender Standort muss noch gefunden werden



##### Ziele / Planung

- Schaffung eines Treffpunkts für alle Generationen
- Förderung der Kommunikation und Begegnung
- Initiierung neuer Angebote
- Integration von Kindern, Jugendlichen, Senioren und Kulturschaffenden usw. in einem Haus

Arbeitsstand / weitere Schritte

Um eine Voraussetzung für eine Förderung für eine Begegnungsstätte zu schaffen, muss die Frage des Aufbaus, der Konzeption, der Schaffung von Angeboten, der Betreuung usw. geklärt werden. Folgende Möglichkeiten und potenzielle Schritte zur Umsetzung sollten betrachtet werden:

- Aufbau eines Netzwerks: Initiatorin ist die Stadt
- Konzepterstellung
- Leitung definieren
- Passende Immobilie finden
- Finanzierung klären

Als Zwischenschritt kann auch ein Probetrieb für ein halbes oder ganzes Jahr geführt werden.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	300.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	300.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen	300.000 EUR	
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	300.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

### 5 Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	C.5.1 Teilräumliches Entwicklungskonzept „Ehemaliges Landratsamt“ C.5.2 Teilräumliches Entwicklungskonzept „Schlosspassage“ C.5.3 Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnungen
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>C.5.1, C.5.2, C.5.3</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen, Hochtaunuskreis, Eigentümer
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen, Eigentümer
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

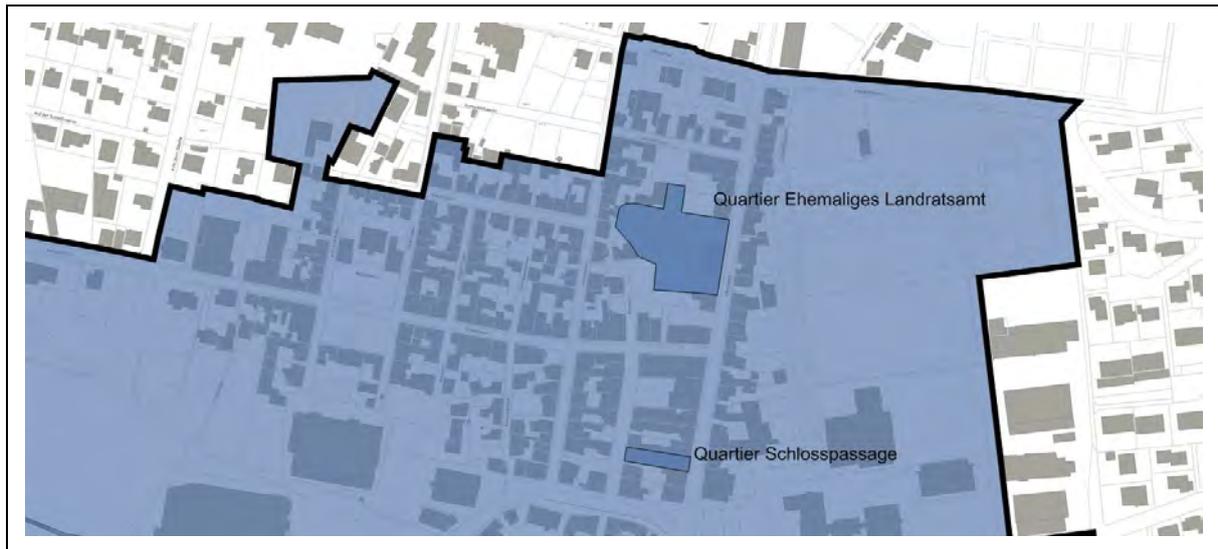
#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Stadtzentrums sind Leerstände von erheblicher Bedeutung. Gewerbliche Leerstände und Unternutzungen im Kernbereich von Usingen mindern die Aufenthaltsqualität und können sich zu einem stetigen Trading-Down-Prozess entwickeln, wird diesem Prozess nicht entgegengewirkt. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Rahmen des ISEKs wurden in der Innenstadt 24 leerstehende Ladenlokale festgestellt. Schwerpunkte des Leerstands sind die untere Kreuzgasse und untere Zitzergasse sowie die Obergasse, wo auch zwei markante Objekte (Ehemaliges Landratsamt und Schlosspassage) von Leerstand bzw. Teilleerstand betroffen sind.

Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Landratsamt bzw. Prinzenpalais befindet sich auf einer 3.700 m<sup>2</sup> großen Brachfläche in zentraler Innenstadtlage. Aufgrund der vorgenommenen Bestandsuntersuchung und deren Wertung wurden bei dem Gebäude erhebliche konstruktive und technische Mängel durch Unterhaltungsstau festgestellt. Das Grundstück wird nur provisorisch zum Parken genutzt, eine qualitätsvolle Nutzung fehlt. Die Schlosspassage in derzeitigem Zustand bietet keinen attraktiven Anreiz für die Ansiedlung neuer Einzelhändler und Dienstleister. Aus Gutachtersicht stellt sich die komplette Neustrukturierung oder Umbruch der Immobilie als notwendig dar. Diese zwei Flächen zusammen mit den leerstehenden Einzelhandelsimmobilien bieten zur funktionalen und auch städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt ein nennenswertes Potenzial.

##### Lageplan



### Ziele / Planung

Ziel ist es, dass die gewerblichen Leerstände eine hochwertige und zielgruppenorientierte Nachnutzung erfahren. Gemeinsam mit der Stadt gilt es, Einzelhändler mit innovativen, auf den Bedarf der Bevölkerung abgestimmten Konzepten zu fördern, die dann die Attraktivität der Innenstadt durch eine lebendige Nutzung stärken. Bei einer schwierigen Vermittlung sind Zwischennutzungen als temporäre Übergangslösungen zeitnah zu entwickeln und zu ermöglichen. Bei leerstehenden Ladenlokalen, die aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht mehr vermarktungsfähig sind, sollte über einen Umbau zu Wohneinheiten nachgedacht werden.

Für die beiden Quartiere „Ehemaliges Landratsamt“ (siehe auch Maßnahme **C.1.3**) und „Schlosspassage“ sind Nachnutzungskonzepte zu entwickeln.

Eine Revitalisierung von Leerständen ist nur im Zusammenwirken vieler einzelner Maßnahmen aus den verschiedenen Handlungsfeldern möglich. Dabei steht die Umsetzung von Maßnahmen und Projekten zur Aufwertung der öffentlichen Räume (**A.1** und **A.2**) sowie Sicherung und Stärkung der zentrumspezifischen Nutzungen genauso im Fokus wie die Stärkung der städtebaulichen Strukturen (**C.1** und **C.3**), fußläufigen Wegebeziehungen (**B.1**) und die Profilierung der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsstandort. Die Aktivierung der Bürgerschaft und weiterer Akteure, die Verbesserung der Außendarstellung und die Installation eines Stadtteilmanagements (**E.2**) sind in diesem Zusammenhang als Querschnittsziel zu verstehen. Neben den eben genannten Projekten sind auch folgende zusätzliche Maßnahmen relevant:

- B.3** Optimierung des Parkraumangebots
- C.6** Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt
- C.7** Förderung von gewerblichen Initiativen
- D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- E.5** Verfügungsfonds
- E.6** Anreizprogramm

### Arbeitsstand / weitere Schritte

- Aktive Ansprache der Eigentümer und Betreiber von Ladengeschäften
- Aktive Mitarbeit des Handels und unternehmerische Eigeninitiative

### **III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	660.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	660.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	60.000 EUR	Erstellung teilräumlicher Entwicklungskonzepte
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige	600.000 EUR	Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnungen
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		660.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

### 6 Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	C.6.1 Strategiekonzept zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels C.6.2 Verbesserung der Standortqualitäten für Einzelhandel und Gastronomie
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>C.6.1, C.6.2</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen, Gewerbetreibende
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Der zentrale Versorgungsbereich der Usinger Innenstadt ist durch starke Funktionsverluste und leerstehende Ladenflächen gekennzeichnet. Bei einer weiteren Zunahme von Leerständen in den Erdgeschosszonen sowie ständig wechselnder und teilweise unattraktiver Nutzungsformen, besteht das Risiko eines sukzessiven Trading-Down-Prozesses. Gestalterische Defizite bei Schaufenstern und Werbeanlagen, fehlende Außenflächen für Gastronomie und Handelsnutzung oder zum Teil defizitäre Gebäudesubstanzen verstärken diesen Effekt und führen zusätzlich zu einem Imageverlust. Auch die sehr problematische Verkehrssituation in der Innenstadt wirkt sich negativ auf das Einkaufsverhalten aus.

##### Lageplan | Zentraler Versorgungsbereich



## Ziele

Eine urbane, lebendige Innenstadt ist das Nebeneinander bzw. die gesunde Mischung von Arbeiten, Kultur und Wohnen. Deshalb ist neben der Weiterentwicklung des Handels und der Dienstleister auch die Modernisierung sowie die Aktivierung von Leerflächen ein Schwerpunkt der Stadtsanierung. Zum Erhalt der ansässigen und dem Zugewinn neuer Unternehmen und damit der Sicherung der Innenstadt als lebendiges und attraktives Zentrum sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Weiterentwicklung der bestehenden Unternehmen durch Modernisierung der Ladenlokale und Qualifizierung der Unternehmer und Mitarbeiter
- Ansiedlung weiterer Geschäfte sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere auch durch Existenzgründer und Startup-Unternehmen
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen, auch durch Erschließung neuer Geschäftsfelder, und damit Sicherung gefährdeter und Schaffung neuer Arbeitsplätze, insbesondere in den neu gegründeten Unternehmen
- Gestalterische Aufwertung der Ladenlokale und damit des Erscheinungsbilds des Stadtzentrums
- Bei der Modernisierung Beachtung des Klimaschutzes und des nachhaltigen Ressourceneinsatzes sowie Minimierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen

## Planung

### **C.6.1** Strategiekonzept zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Der Einzelhandel stellt eine wichtige und historisch begründete Säule der Innenstadtentwicklung dar. Daher soll ein strategisches Konzept erarbeitet werden, das Instrumente und Maßnahmen zur langfristigen Sicherung des Handels darlegt. Dabei sollen die in der Vergangenheit erstellten Strategiekonzepte für den Einzelhandel in die neue Planung integriert werden.

### **C.6.2** Verbesserung der Standortqualitäten für Einzelhandel und Gastronomie

Die Stärkung der Standortqualitäten für Gastronomen, Einzelhändler und Dienstleister steht im engen Zusammenhang mit den Maßnahmen **A.1**, **A.2** und **D.3**. Neben einer direkten Förderung von Gewerbetreibenden kann eine Aufwertung öffentlicher Räume, wie beispielsweise durch die Schaffung von mehr Straßengrün, Sitzbänken sowie dem Zulassen und Fördern von Außengastronomie auch die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort verbessern. Als Leuchtturmprojekt soll die Aufwertung der Scheunengasse als innerstädtische Einkaufsstraße in den kommenden Jahren realisiert werden. Weitere Projekte und Maßnahmen für eine lebendige Innenstadt können beispielsweise sein:

- Einführen von kostenlosen Kurzzeitstellplätzen
- Einheitliche Öffnungszeiten
- Aufbau einer Besucherlenkung oder eines Leitsystems
- Aufstellung und Pflege eines Leerstandkatasters /Flächenmanagements für Ladenflächen
- Initiieren eines Jungunternehmerstammtischs bzw. einer Innovationsgruppe, um gemeinsam Ideen zur nachhaltigen Entwicklung des Gewerbestandorts Usingen zu sammeln (z.B. Modeschau im Hotel, „Junge Werbung“, „Usingen als hipper Einkaufsstandort“)
- Gründung einer privaten Entwicklungsgesellschaft
- Optimierung der Werbung / Imageförderung Usingen als Handelsstandort
- Optimierung des Branchen- und Geschäftsbesatzes

Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt von Usingen kann nur im Zusammenwirken vieler einzelner Maßnahmen aus den verschiedenen Handlungsfeldern erreicht werden. Neben den eben genannten Projekten sind auch folgende zusätzliche Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels relevant:

- C.5** Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- C.5.3** Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnungen
- C.7** Förderung von gewerblichen Initiativen
- E.5** Verfügungsfonds
- E.6** Anreizprogramm

Arbeitsstand / weitere Schritte

Um den Einzelhandel in der Usinger Innenstadt zu stärken und weiterzuentwickeln ist die Erstellung eines Strategiekonzepts notwendig. Im Mittelpunkt sollte ein aktives Flächenmanagement mit Fokus auf der Ansprache der Eigentümer und Betreiber von Ladengeschäften und Gastronomie stehen. Denkbar wäre es in diesem Zusammenhang auch einen Arbeitskreis „Einzelhandel“ zu etablieren. Diese müssen für die Belange einer attraktiven Innenstadt sensibilisiert und aktiv in die Strategieentwicklung eingebunden werden.

Die Mitwirkung und Teilhabe der Immobilieneigentümer, der Einzelhändler und sonstigen Gewerbetreibenden und der Bewohner soll dazu beitragen, dass die vorgeschlagenen Einzelprojekte und Maßnahmen künftig als gemeinsame Strategie angesehen werden und zur Umsetzung gelangen können.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	40.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	40.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	40.000 EUR	Strategiekonzept zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		40.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			Verfügungsfonds, Anreizprogramm

## C. LEBENDIGE INNENSTADT

### 7 Förderung von gewerblichen Initiativen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Förderung von gewerblichen Initiativen
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>C.7</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Konzerne, Unternehmen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Gebäudeeigentümer, Arbeitnehmer

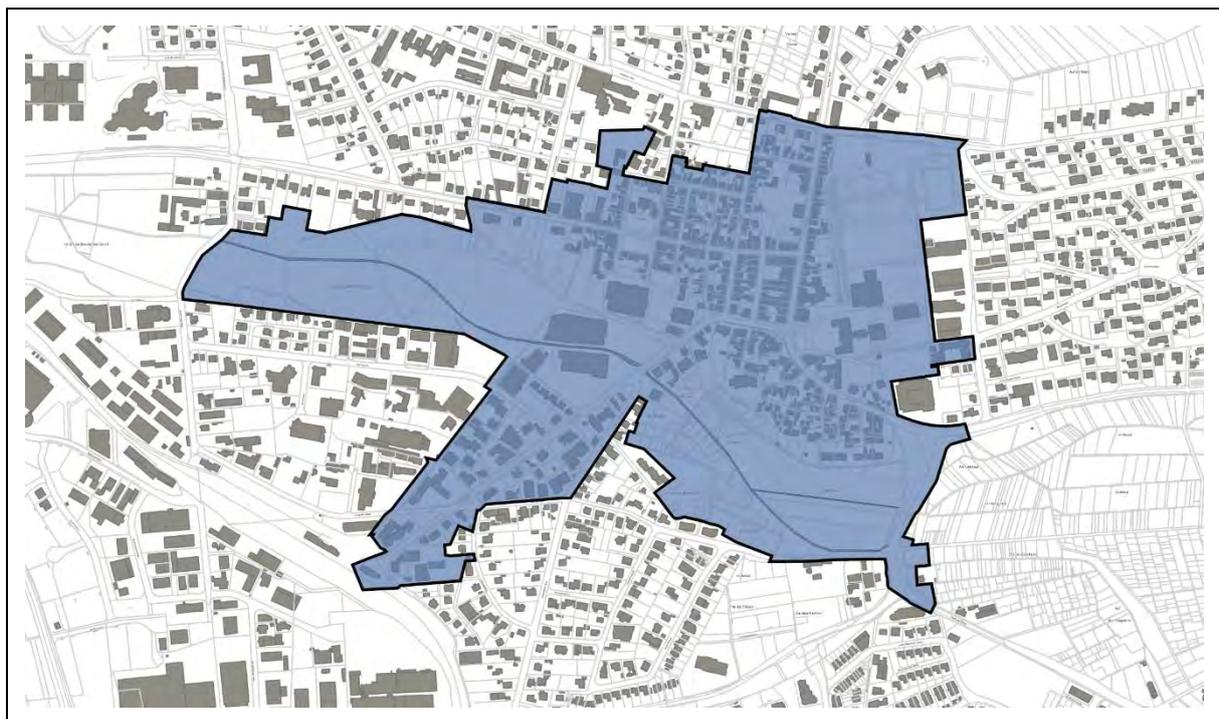
#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Die Aufwände für Arbeitnehmer für die Bewältigung des Arbeitswegs (Reisezeit und Transportkosten), um in Großstädte zu gelangen sind unverhältnismäßig hoch. Verstopfte Straßen und überfüllte öffentliche Verkehrsmittel machen den Arbeitsweg nicht selten zu einer Katastrophe, belasten den Menschen und die Umwelt und gehen so zu Lasten der Lebensqualität.

Auch für die Unternehmer bzw. Arbeitgeber gibt es einige Nachteile. Kosten für Büroflächen und Arbeitsplätze in Metropolen wie Frankfurt sind teuer. Unternehmen versuchen eine bessere Flächennutzung durch Konzepte wie Shared-Desk, Homeoffice, flexibles Arbeiten, etc. zu erreichen und so Kosten zu sparen. Arbeitssicherheitsbestimmungen erschweren die flächenweite Einführung von Homeoffice. Aufwändige Verfahren zur Sicherstellung der erforderlichen Bedingungen am Heimarbeitsplatz sind aufwändig und nur Momentaufnahmen. Mobiles Arbeiten ist häufig ineffektiv. Funklöcher, unzureichende Qualität mobiler Internetverbindungen und die Geräuschkulisse im Hintergrund verhindern häufig professionelle Kommunikation.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Während der Öffentlichkeitsbeteiligungsprozesses im Rahmen des ISEK ist die Idee zum „Usingen Hub“ entstanden. Der Usingen Hub ist eine Plattform für das Ökosystem der Arbeitsplatzvermittlung (keine Jobvermittlung, sondern „Workplaces“) im ländlichen Umkreis von Usingen. Der Hub hat zum Ziel Mitarbeitern, deren Arbeitsstätte in Frankfurt am Main ist, eine alternative und attraktive Arbeitsumgebung in der Nähe ihres privaten Wohnsitzes zu schaffen. Mit Hilfe der direkten Kooperation mit Konzernen wie Deutsche Bahn, Deutsche Bank, Deutsche Telekom, Commerzbank, Continental, soll eine Kooperation helfen, die Auslastung, die Finanzierbarkeit und die Umsetzbarkeit zu unterstützen.

Die Vorteile für die Stadt Usingen sind:

- Die Wohnattraktivität steigt durch die Aussicht weniger Aufwand (Zeit und Kosten) für den Arbeitsweg zu investieren
- Das Verkehrsaufkommen wird entlastet
- Kaufkraft der Bewohner / Mitarbeiter verbleibt in der Stadt und wird nicht in Großstädten ausgegeben

Die Vorteile für die Unternehmen sind:

- Reduzierte Mietkosten im Vergleich für Büroflächen in Großstädten
- Schafft Familienfreundlichkeit
- Flexiblere Verfügbarkeit von Arbeitnehmern
- Reduziertes Risiko für Investitionen in Immobilien

Arbeitsstand / weitere Schritte

Es muss ermittelt werden, ob es genug Wissensmitarbeiter im Umkreis Usingen gibt, die für Konzerne und Firmen tätig sind, die auch bereit sind, solch ein Konzept zu unterstützen. Des Weiteren muss geklärt werden, ob es in Usingen geeignete Immobilien gibt, um den entsprechenden Bedarf an CO-Working-Places zu schaffen.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	Nach Bedarf
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	0 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

## D. KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

### 1 Klimagerechte Gebäudesanierung

#### I. Eckdaten:

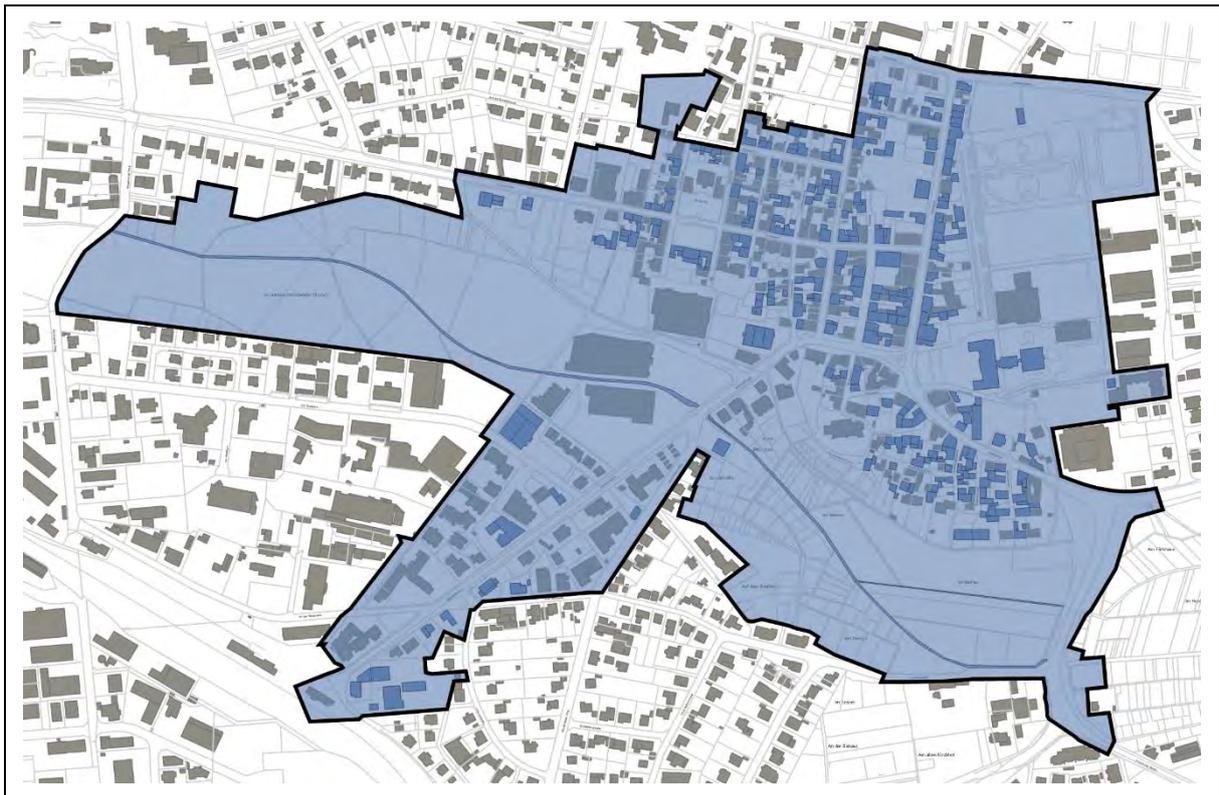
<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Klimagerechte Gebäudesanierung
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>D.1</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Fördermittelgeber, Private Eigentümer
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Eigentümer, Bewohner
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibende

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Der Gebäudebestand im Fördergebiet ist nur zu geringen Teilen umfassend modernisiert. Damit bestehen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (siehe dazu Ausführungen Maßnahmen **C.1**) große Potenziale für energieeffizienzsteigernde Sanierungsmaßnahmen.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Neben einer nachhaltigen energetischen Gebäudesanierung (z.B. Wärmedämmung, neue Fenster usw.) sind Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Fassaden- und Dachbegrünung (Maßnahme **D.2**), sowie die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, solarthermische Anlagen) förderfähig. Auf diese Weise lassen sich zugleich die Wohnqualität steigern, Ausgaben der Haushalte für Heizung und Strom reduzieren und das Klima schützen.

Die Anforderungen zum klimagerechten Wohnen (Baurecht, Stellplätze, Denkmalschutz u.a.) sind zu überprüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Eigentümer müssen durch verschiedene Beteiligungsformate aktiv angesprochen werden. Dafür ist das Stadtteilmanagement zuständig.

Es wird davon ausgegangen, dass etwa drei Fälle für eine umfassende Gebäudemodernisierung in einem Programmjahr angemeldet werden. Bei Bedarf können im Rahmen des Sanierungsverfahrens weitere Fördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen akquiriert werden.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	Die Kosten sind in Maßnahme C.1 integriert
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	Die Kosten sind in Maßnahme C.1 integriert
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

## D. KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

### 2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen

#### I. Eckdaten:

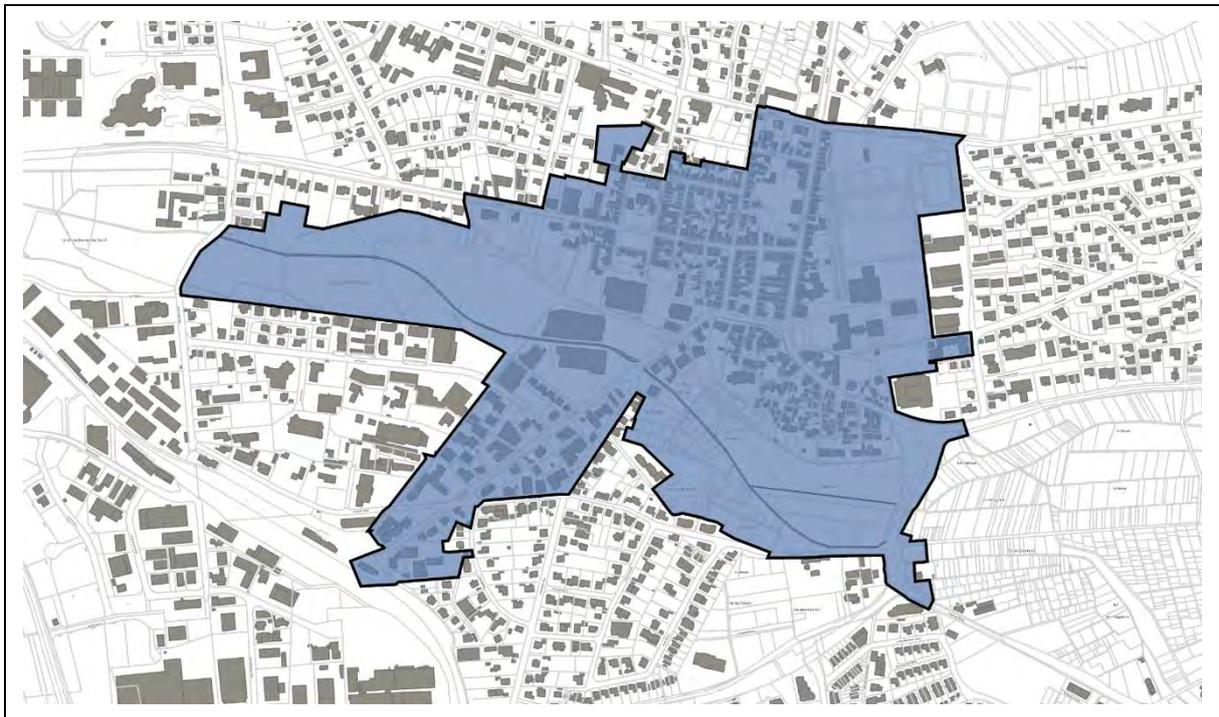
<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>D.2</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Fördermittelgeber, Private Eigentümer
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Eigentümer, Bewohner
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibende

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Private Freiflächen spielen eine große Rolle für die Wohnumfeldqualität sowie für bioklimatische Verhältnisse und die Entfaltung der Biodiversität. Umso gravierender ist der hohe Versiegelungsgrad der Grundstücke in den Innenstadtquartieren im Fördergebiet (insbesondere im Stadtzentrum), der neben der Überbauung insbesondere auch durch Hof- und Erschließungsflächen bedingt ist. Dach-, Fassaden- und Hofbegrünung sind im Fördergebiet nur vereinzelt vorzufinden. Hier besteht ebenfalls Ausbaubedarf.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Es gilt, die vorhandenen Grünflächen in dicht bebauten Bereichen zu erhalten und darüber hinaus eine Entsiegelung privater Flächen im Stadtkern anzustreben. Innenhöfe, Gebäudefassaden und Dächer sollen klimagerecht gestaltet werden. Weitere Versiegelungen sind zu vermeiden und versiegelte Innenhöfe zu entsiegeln. Die Durchgrünung der Höfe und Begrünung der Gebäude soll erhöht werden. Zusätzlich kann auch das Zusammenlegen von privaten Grundstücken in Blockinnenbereichen für gemeinsame Begrünungskonzepte gefördert werden.

Die Begrünung von Gebäuden ist auch im Rahmen der Maßnahme **C.1, D.1** und **E.6** förderfähig.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Eigentümer müssen durch verschiedene Beteiligungsformate aktiv angesprochen werden. Dafür ist das Stadtteilmanagement zuständig. Für hoch verdichtete Blockinnenbereiche sollen zusammen mit den Eigentümern Vorschläge zur Entsiegelung, Neuordnung und Begrünung erarbeitet werden.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	500.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	500.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat	500.000 EUR	Entsiegelung, Begrünung
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	500.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	Evtl.	

## D. KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

- 3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- 4 Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt

### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	D.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen D.4 Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>D.3, D.4</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohner, Besucher

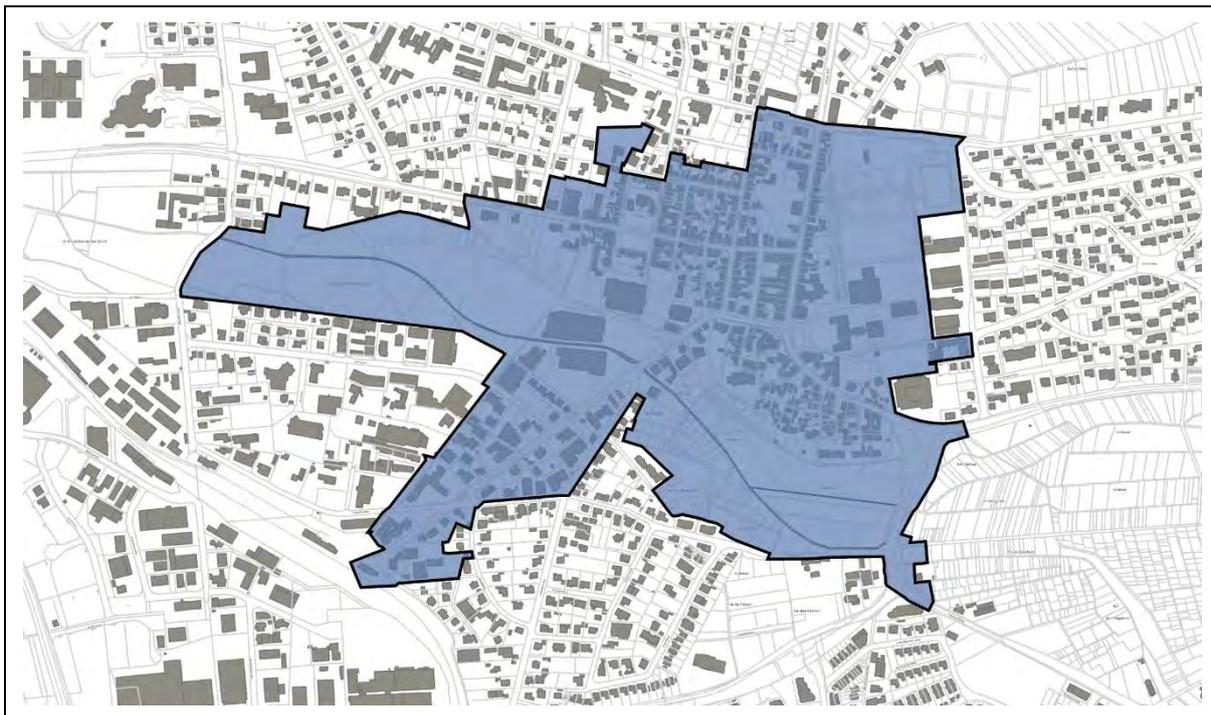
### II. Projektbeschreibung:

#### Ist-Situation / Problemlage

Städtisches Grün in Form von öffentlichen Grün- und Freiflächen, begrünten Stadtplätzen und Straßengrün sowie auch Wasserflächen spielt für die Umwelt und den Klimaschutz eine herausragende Rolle. Jedoch ergibt sich für einen Großteil der innerstädtischen Plätze und Straßenräume das gleiche Bild wie bei privaten Freibereichen. Die öffentlichen Platz- und Freibereiche im Fördergebiet sind durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie fehlende Begrünung und Verschattung geprägt. Nur sehr wenige Straßenräume in der Innenstadt sind mit Baumpflanzungen oder sonstigen Grünelementen versehen. Dadurch wirken diese kahl und haben eine geringe Aufenthaltsqualität. Wasser im öffentlichen Raum spielt in der Innenstadt ebenfalls eine untergeordnete Rolle. Dadurch ergibt sich kein durchgängiges Netz an grüner und blauer Infrastruktur.

Biodiversität ist in vielerlei Hinsicht ein schützenswertes Gut. In allererster Linie sind verschiedene Pflanzen-, Tier- und Pilzarten sowie Mikroorganismen notwendig, um im Rahmen eines funktionierenden Ökosystems für fruchtbare Böden zu sorgen und Wasser und Luft von Verunreinigungen zu befreien. Ein selbstregulierendes Ökosystem erfüllt somit die zentrale Aufgabe, die Grundlage für gesunde Nahrungsmittel zu bieten sowie sauberes Trinkwasser bereitzustellen. Allerdings bringen schädliche externe Umwelteinflüsse wie Staub-, Abgas- und Lärmemissionen, Plastikabfälle, biochemisch wirksame Mikroverunreinigungen aus Abwässern und sonstige nicht abbaubare Abfälle sowie der Einsatz von Pestiziden selbst hoch regenerative Ökosysteme an ihre Belastungsgrenze.

Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziele sind die Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe, die Schaffung von attraktiven Naherholungs- und Naturerlebnisräumen sowie die Förderung und der Schutz von vielfältigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Vor dem Hintergrund der Aufwertung der vorhandenen Freiflächen und Schaffung neuer Grünflächen gilt es, insbesondere die Flächen miteinander zu vernetzen. Dies gilt ebenfalls für die blaue Infrastruktur. Die Begrünung von öffentlichen Räumen und die Verbesserung der Biodiversität sollen auch im Zusammenhang mit den Maßnahmen **A.1**, **A.2** und **A.3** umgesetzt werden.

Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität können sein:

- Anlage von Blumenwiesen / Wildblumenwiesen / Kräuterwiesen im öffentlichen Raum
- Erhalt und Pflege von Streuobstwiesenbeständen bzw. Anbau von neuem Streuobst
- Naturnahe Pflege der öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Bau von Nisthilfen für Bienen, Wespen und Hornissen
- Sensibilisierung der Bevölkerung für dieses Thema

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen soll zusammen mit den Maßnahmen zur Umgestaltung der Straßen und Plätze (**A.1** und **A.2**) im Fördergebiet angegangen werden. Weitere punktuelle Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, die nicht in bereits beschriebene Maßnahmen integriert sind, sollen geprüft und sukzessive realisiert werden.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich	150.000 EUR	Entsiegelung, Begrünung
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	150.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		

## D. KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

### 5 Errichtung der Infrastruktur für Elektromobilität

#### I. Eckdaten:

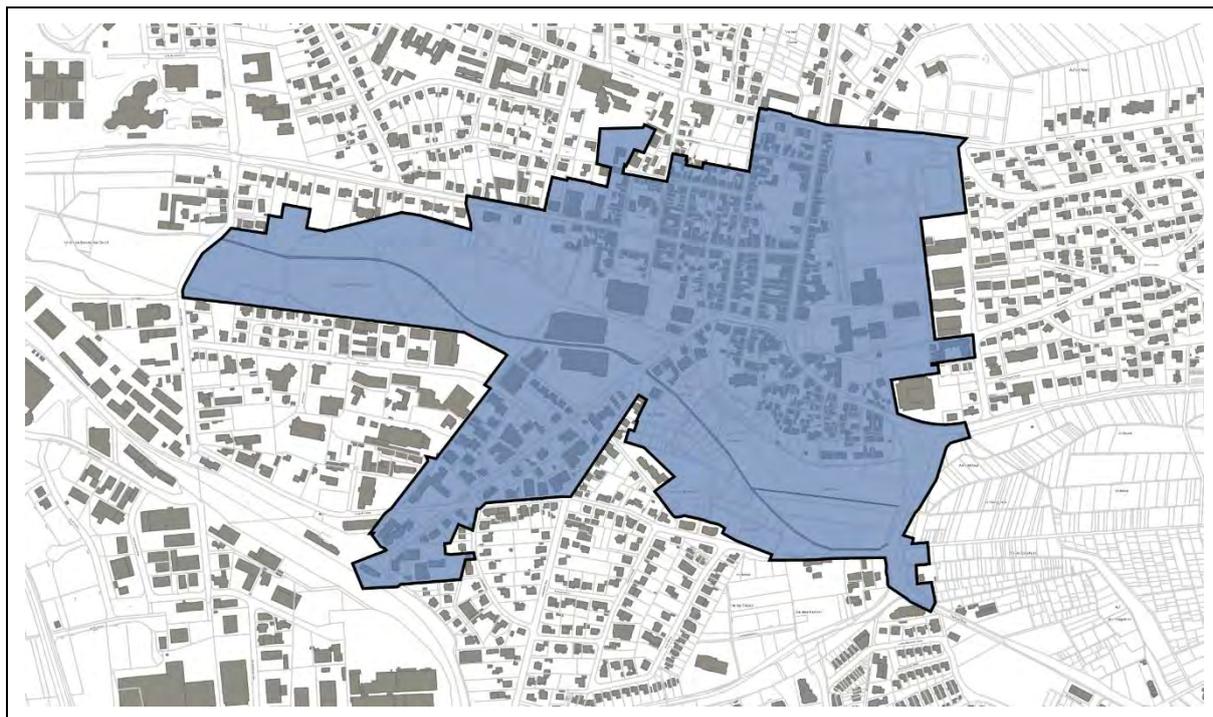
<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Errichtung der Infrastruktur für Elektromobilität
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	D.5
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Bewohner, Gewerbetreibende, Besucher

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Aufgrund des Klimawandels gewinnt das Thema Elektromobilität in deutschen Städten zunehmend an Bedeutung. So prüft auch die Stadt Usingen Möglichkeiten der CO<sub>2</sub>-Einsparung, um den Zielen der Bundesregierung Rechnung zu tragen.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



##### Ziele / Planung

Hierbei kommen unter anderem Stromtankstellen für Elektroautos oder E-Bike-Ladestationen in Betracht. Diese Lademöglichkeiten könnten mit weiteren Funktionen und Nutzungen (z.B. WiFi-Hotspots, CO<sub>2</sub>-Messpunkte, Straßenlaternen usw.) gekoppelt werden.

Folgende mögliche Standorte für die Errichtung von Infrastruktur für Elektromobilität in der Usinger Kernstadt wurden bei der Öffentlichkeitsbeteiligung genannt und werden im weiteren Verfahren geprüft:

- Usinger Bahnhof
- Neuer Marktplatz

Arbeitsstand / weitere Schritte

Im Rahmen der Errichtung neuer Parkplätze sowie von Umgestaltungsmaßnahmen öffentlicher Plätze und Straßen ist der Bedarf und die Ermittlung potenzieller Standorte für die Installation der Infrastruktur für Elektromobilität zu prüfen.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	200.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	200.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	200.000 EUR	Umsetzung
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		200.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>			

## E. BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

### 1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	E.1
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2018-2019
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

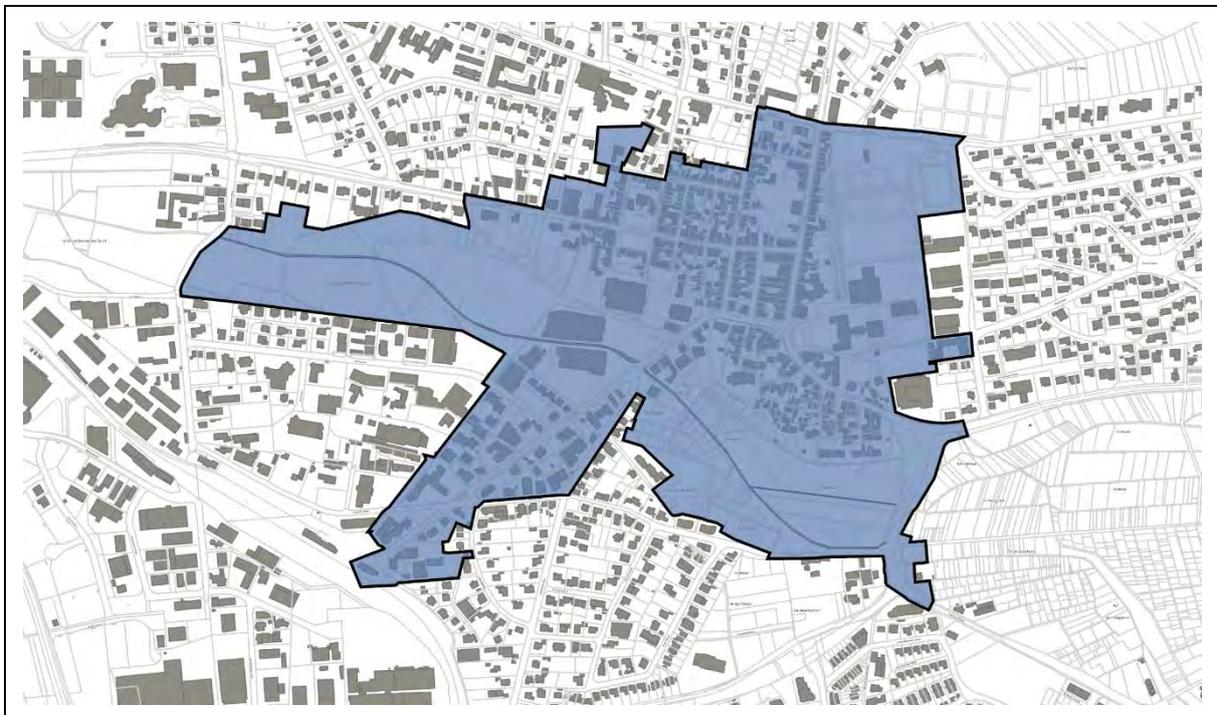
#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Durch die fehlende Ortsumgehungsstraße und die daraus resultierende, exorbitante verkehrliche Belastung der Innenstadt konnten städtebauliche Missstände und Funktionsverluste im bisherigen Sanierungsgebiet „Stadtkern Usingen“ nicht vollständig beseitigt werden. Nach Auslaufen der letzten Sanierungsmaßnahme und geringen finanziellen Spielräumen ist die Weiterführung eines Städtebauförderprogramms notwendig, um die Realisierung von notwendigen öffentlichen und privaten Maßnahmen auch künftig finanziell sicherzustellen.

Die Stadt Usingen möchte angesichts der zukünftigen Herausforderungen nun mit der Erarbeitung des ISEK im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ die Aufgabe angehen, die Kernstadt Usingen fit für die Zukunft zu machen.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel des ISEK ist es, die Handlungsbedarfe im Fördergebiet zu ermitteln und darauf aufbauend Entwicklungsziele zu definieren. Vor diesem Hintergrund werden konkrete Maßnahmen erarbeitet, die zur Erreichung dieser Ziele führen. Veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungen in der Stadt können in der Umsetzungsphase eine Anpassung bzw. Fortschreibung des ISEKs erforderlich machen. Hierzu ist ein Monitoring während der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme notwendig, welches durch das Stadtteilmanagement in Absprache mit der lokalen Partnerschaft (Lenkungsgruppe) gesteuert wird.

Neben der Erstellung des ISEKs können zur Vorbereitung von Maßnahmen und zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme weitere städtebauliche Planungen notwendig werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Stadt Usingen hat das Büro werk-plan aus Kaiserslautern in Arbeitsgemeinschaft mit dem KOBRA-Beratungszentrum Landau mit der Erstellung des ISEKs beauftragt. Die Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2019, die Verabschiedung des Konzepts durch die Stadtverordnetenversammlung am 08. April 2019.

Weitere vorbereitende Planungen erfolgen nach Bedarf.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	80.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	80.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	50.000 EUR	Erstellung ISEK
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit	30.000 EUR	Verschiedene Beteiligungsformate
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		80.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		keine	

## E. BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

### 2 Stadtteilmanagement

#### I. Eckdaten:

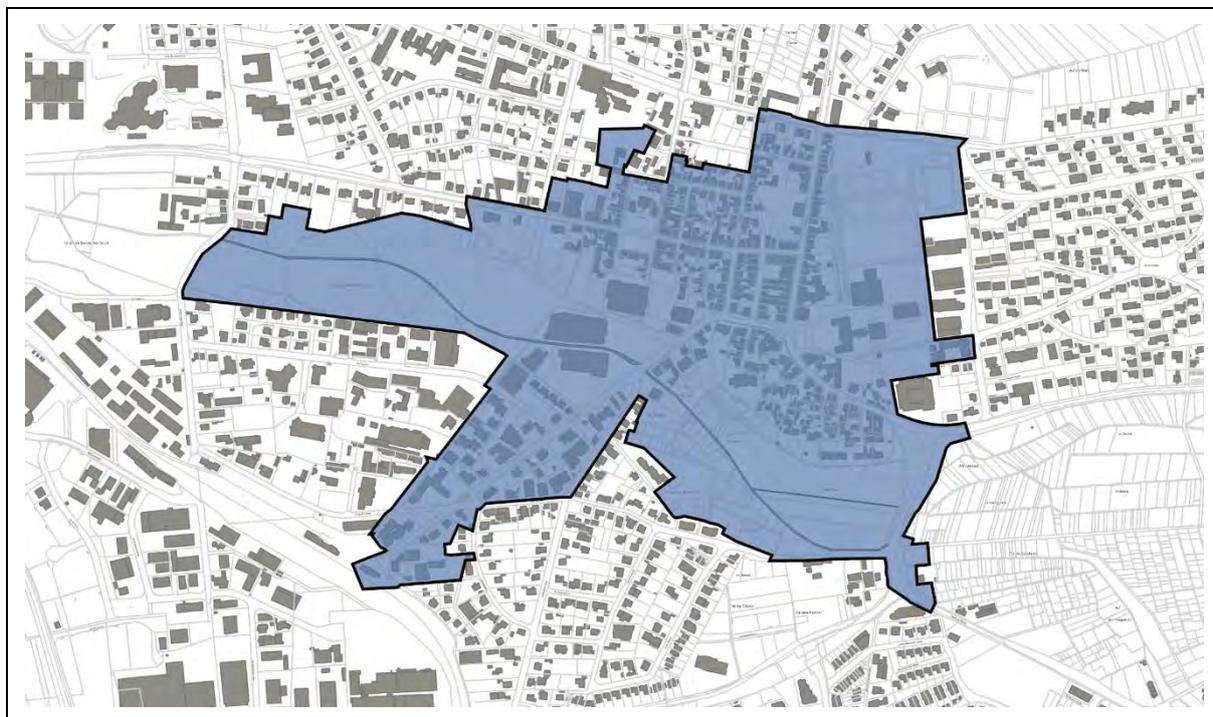
<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Stadtteilmanagement
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	E.2
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Das Stadtteilmanagement soll die städtebaulich funktionale Entwicklung des Sanierungsgebiets begleiten, steuern und Entwicklungsmaßnahmen in der Kernstadt gezielt initiieren und umsetzen. Zugleich soll dieses Anlaufstelle für alle Akteure wie Bürger, Vereine, Initiativen, Kreative, Gewerbetreibende und Eigentümer sein und bestehende Strukturen, Netzwerke und Initiativen in die Arbeit einbinden. Es soll Anfragen, Anregungen und Wünsche aufnehmen und gegebenenfalls an zuständige Stellen weiterleiten. Das Stadtteilmanagement informiert zu aktuellen Entwicklungen und erarbeitet und unterstützt konkrete bauliche, soziale und kulturelle Ideen, Strategien und Projekte und berät Private zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Die Aufgaben des Stadtteilmanagements im Einzelnen:

- Koordination der gesamten Maßnahme
- Vorbereitung, Moderation und Nachbereitung von Veranstaltungen
- Kommunikation mit der Stadt und lokalen Akteuren
- Abstimmung mit dem HMUKLV und der WI Bank
- Projektberatung für die Stadt und private Bauherren
- Fördermittelberatung, Förderantragsstellung und Abrechnung
- Fördermittelabrufe

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die europaweite Ausschreibung befindet sich aktuell in Bearbeitung. Die Vergabe für das Stadtteilmanagement erfolgt im Herbst 2019 und soll für die gesamte Programmlaufzeit gelten.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	600.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	600.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung	600.00 EUR	Stadtteilmanagement
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	600.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	keine	

## E. BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

### 3 Öffentlichkeitsarbeit

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Öffentlichkeitsarbeit
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	E.3
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Öffentliche, private und zivilgesellschaftliche Akteure

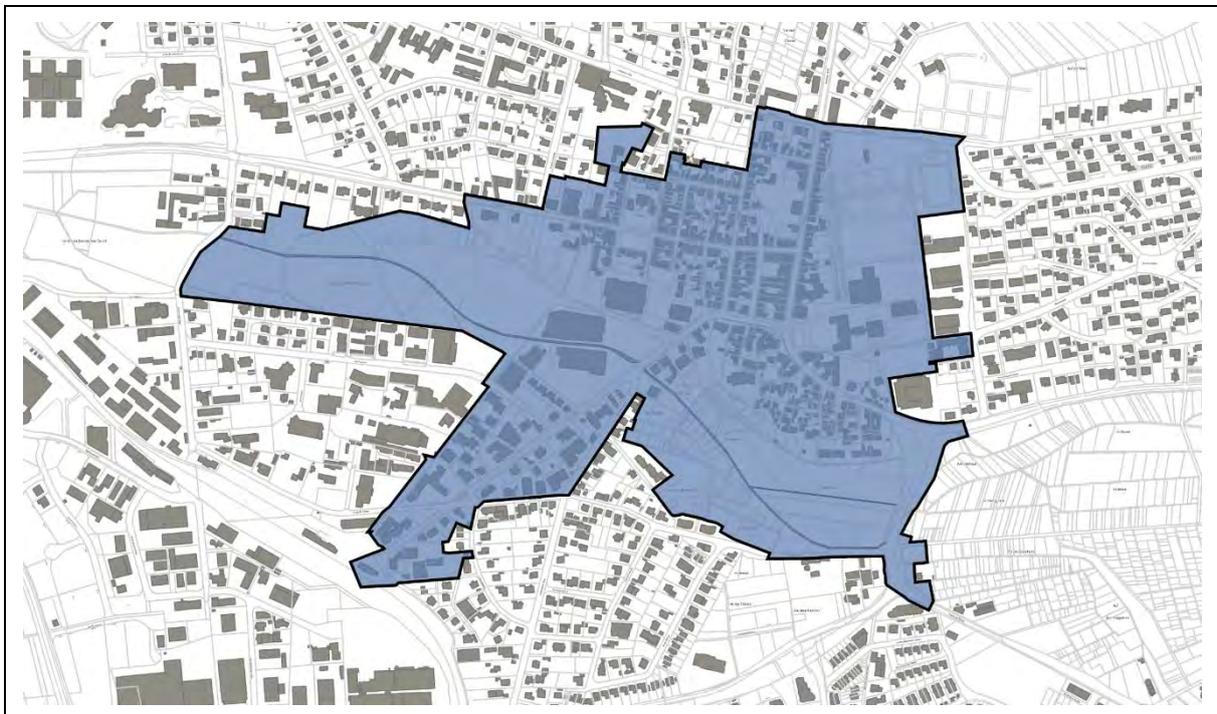
#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme ist die Einbindung aller relevanten Akteure ein erfolgsentscheidendes Kriterium. Akteurs- und Bürgerbeteiligung sind bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Projektarbeit von maßgeblicher Bedeutung.

Schon im Zuge der ISEK-Erstellung wurden von Beginn an die erforderlichen Beteiligungsstrukturen aufgebaut und eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Auf diese Weise wurde die Information aller Prozessbeteiligten sowie der interessierten Öffentlichkeit sichergestellt und die Akzeptanz aus der Bürgerschaft eingeholt.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel einer stetigen und umfangreichen Öffentlichkeitsarbeit ist die Schaffung von mehr Transparenz bei wichtigen Vorhaben und Projekten im Stadtentwicklungsprozess sowie die Bürgernähe und Akzeptanz zu erhöhen. Darüber hinaus sollen dadurch private Maßnahmen aktiviert und somit eine Steigerung der Identifikation mit dem Sanierungsprozess erreicht werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Bereits während des ISEK-Prozesses wurden verschiedene Beteiligungsformate mit unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie lokalen Akteuren und Experten durchgeführt. Zudem fand eine begleitende Pressearbeit statt. Eine den Planungsprozess begleitende Lenkungsgruppe wurde gegründet, die auch in den Folgejahren als lokale Partnerschaft den Stadtentwicklungsprozess unterstützen wird.

Eine Fortsetzung der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sowie bei der Umsetzung einzelner Projekte ist vorgesehen.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	90.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	90.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit	90.000 EUR	Verschiedene Beteiligungsformate, Sanierungsflyer, lokale Partnerschaft
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	90.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	keine	

## E. BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

### 4 Weitere Fachkonzepte und Planungen

#### I. Eckdaten:

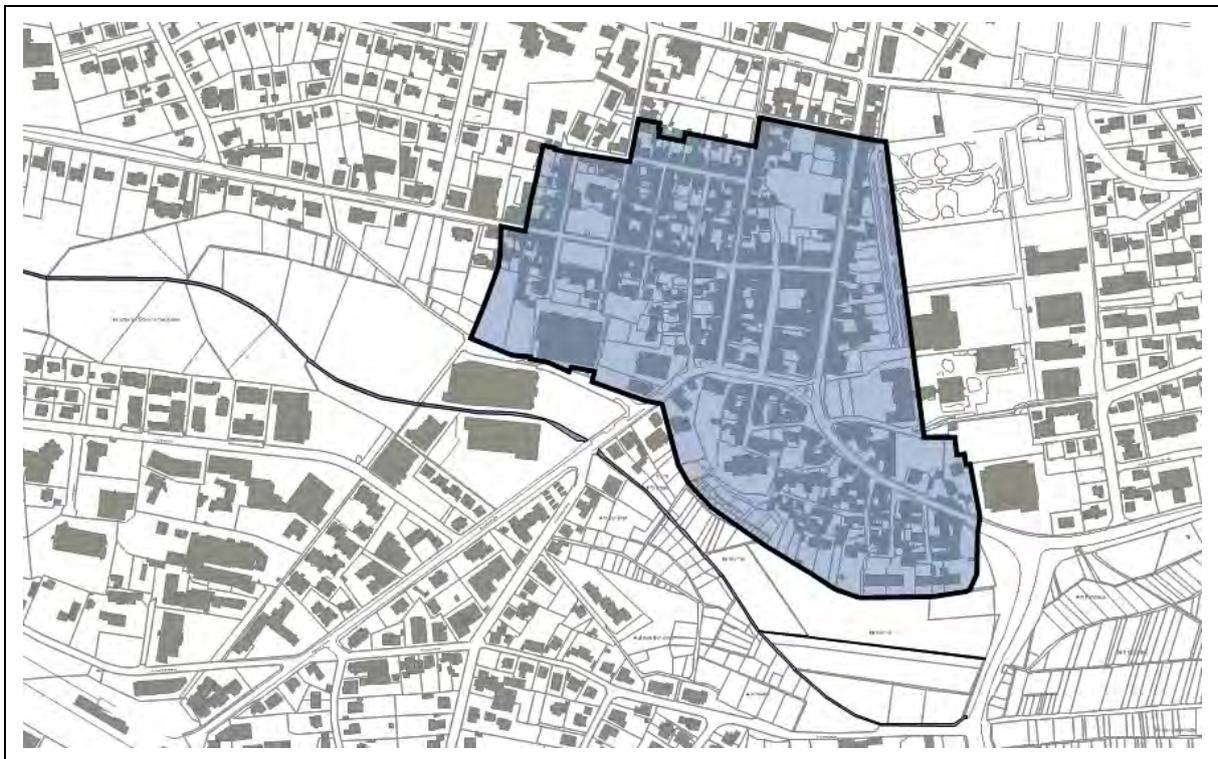
<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Überarbeitung der Gestaltungssatzung
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>E.4.1</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen, Landesamt für Denkmalpflege
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Immobilieeigentümer, Investoren, Gewerbetreibende

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

In der Innenstadt von Usingen, insbesondere in der Scheunengasse und teilweise auch in der Obergasse sind in den letzten Jahrzehnten erhebliche Veränderungen in der Stadtstruktur vorgenommen worden. Hier kann zum großen Teil kaum noch von städtebaulicher Qualität gesprochen werden. Viele Gebäude in diesen und auch weiteren Bereichen fügen sich aufgrund ihrer Gestaltung oder Großmaßstäblichkeit kaum in das historische Stadtbild der Umgebung ein. Im und um das Innenstadtquartier beeinträchtigen vielfach unattraktiv gestaltete oder überdimensionierte Schaufenster sowie dominierende Werbeanlagen die Fassadengestaltung. Während die oberen Geschosse weitgehend intakt geblieben sind, leiden darunter insbesondere die Erdgeschosszonen.

Lageplan | Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung muss noch näher bestimmt werden.



Ziele / Planung

Zentrale Aufgabe des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist die langfristige Sicherung des Stadtbilds der Kernstadt Usingen durch den Erhalt der historischen Bausubstanz. Um den historischen Charakter, die Eigenart und die städtebauliche Gestalt des Altstadtbereichs zu sichern und zu stärken, muss die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1996 für die Kernstadt Usingen überarbeitet werden.

Die Satzung soll Immobilieneigentümern und Investoren sowie Gewerbetreibenden Vorschriften und Anforderungen zu gestalterischen Möglichkeiten geben. Bauliche Maßnahmen sollen sich unter Berücksichtigung der stadttypischen Elemente in ihre Umgebung einfügen und so dazu beitragen, das Erscheinungsbild zu verbessern. Dabei soll bei Um- oder Neubauten die Gebäudestruktur und –gliederung an die jeweilige Epoche des Einzelgebäudes angepasst werden. Darüber hinaus soll die Satzung auch Vorschläge für die Gestaltung von Werbeanlagen, Warenpräsentation und Außengastronomie enthalten.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Überarbeitung der Gestaltungssatzung soll im Jahr 2019 erfolgen. Die Inhalte dieser Satzung werden im Rahmen der lokalen Partnerschaft /Lenkungsgruppe abgestimmt. Durch Ratsbeschluss wird die Gestaltungssatzung rechtskräftig.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	20.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	20.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	20.000 EUR	Erarbeitung einer Gestaltungssatzung
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		20.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		keine	

## E. BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

### 4 Weitere Fachkonzepte und Planungen

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Gestaltungskonzept Innenstadtstraßen (Umgestaltung Wilhelmstraße, Zitnergasse, Scheunengasse)
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	<b>E.4.2</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	2019
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Immobilieeigentümer, Investoren, Gewerbetreibende

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und somit bei der Sanierungsmaßnahme „Kernstadt Usingen“ stellt die Aufwertung des öffentlichen Raums einen wesentlichen Entwicklungsschwerpunkt dar. Hierbei gilt es ein Konzept zu finden, was auch bereits vor der Realisierung der Umgehungsstraße zu nachhaltigen Verbesserungen in der Innenstadt führt.

In diesem Zusammenhang bietet es sich an, die aktuellen Baumaßnahmen von Hessen Mobil zu nutzen, um parallel zur Erneuerung der Fahrbahn der Bundesstraßen, die städtischen Gehweg-, Stellplatz- und Freiflächen umzugestalten.

##### Lageplan | Bestand



Lageplan | Gestaltungskonzept Wilhelmjstraße, Zitnergasse, Scheunengasse



Ziele / Planung

Ziele hierbei sind die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Kernbereich, die Regelung des ruhenden und fließenden Verkehrs, die Verbesserung der Sicherheit für zu Fuß Gehende und Radfahrende sowie die Schaffung einer gestalterischen Identität, welche zu einem einheitlichen Gestaltungsleitbild für die Innenstadt beitragen soll.

Die vorhandene Verkehrsführung der Bundesstraße mit Einbahnstraßenregelung in der Zitnergasse und Wilhelmjstraße bleibt bestehen, hier sind zunächst – bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße – keine Änderungen möglich.

Im Einzelnen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

**Zitnergasse (B 275)**

Die Verkehrsführung in der Zitnergasse bleibt wie im Bestand, d.h. Einbahnstraßenführung der Bundesstraße von Nord nach Süd. Die Fahrbahnbreite verbleibt mit 4,5 m (inkl. beidseitiger Rinne 0,3 m) wie vorhanden. Hierdurch ergeben sich ein ca. 1,3 – 1,5 m breiter Gehweg auf der Westseite, ein Parkstreifen und ein ca. 2,0 m breiter Gehweg auf der Ostseite. Die Gehwege und der Parkstreifen sollen in Betonpflaster ausgeführt werden, die Fahrbahn wird wieder in Asphalt hergestellt. Der Parkstreifen wird durch Bäume mit Baumscheiben gegliedert und aufgelockert. Die genauen Standorte der Bäume sind noch im Hinblick auf ggfs. vorhandene Versorgungsleitungen abzustimmen.

***Wilhelmjstraße – östlicher Teil (B 275)***

Die Wilhelmjstraße im betreffenden Abschnitt zwischen Hausnr. 15 (Junkernhof) und Hausnr. 1 (Rathaus) weitet sich platzartig auf und zählt – zusammen mit den denkmalgeschützten Fachwerkhäusern der Südseite – zu den prägenden Straßenräumen der Stadt Usingen. Auch hier wird die Fahrbahn in gleicher Lage und mit 6,0 m Breite erneuert und mit Asphalt wieder hergestellt (Hessen Mobil). Die vorhandene Breite des Straßenraums wird genutzt, um eine boulevardähnliche Gestaltung zu erhalten. Die vorhandenen Parkplätze auf der Südseite im Gehwegbereich entfallen größtenteils zugunsten eines durchgängigen und gut nutzbaren Gehwegs (Schulweg!). Lediglich vor der Sparkasse sind zwei Längsparkplätze angeordnet.

Auf der Nordseite der Wilhelmjstraße sind Senkrechtparker vorgesehen (14 Stellplätze). Dahinter verbleibt eine ca. 2,0 m breite Gehwegfläche. Der Straßenraum wird durch säulenförmige Baumpflanzungen gegliedert, die einen Alleecharakter bekommen. Die Baumpflanzungen ersetzen die vorhandenen Bäume im Straßenraum, da diese überwiegend einen schlechten Zustand aufweisen. Auch hier sind die Baumstandorte noch mit dem Leitungsbestand abzustimmen. In den Gehwegen und Parkplatzbereichen ist ebenfalls eine Pflasterung mit Betonsteinpflaster vorgesehen, diese Gestaltung kann dann zu einem späteren Zeitpunkt in Richtung Schlossplatz weitergeführt werden. In diesem boulevardähnlichen Straßenraum ist auch ein besonderes Augenmerk auf die Möblierung zulegen, wie beispielsweise Baumscheiben, Sitzbänke mit Papierkörben, Fahrradständer.

***Wilhelmjstraße – westlicher Teil - Bahnhofstraße***

Der betreffende Straßenabschnitt fällt nicht mehr in den Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil, da es sich ausschließlich um Stadtstraßen handelt. Ein besonderes Augenmerk liegt hier auf der Gestaltung des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße / Wilhelmjstraße und der platzartigen Aufweitung vor der Volksbank. Dieser gesamte Bereich soll als ein städtischer Platz erlebbar gestaltet werden. Zurzeit ist die Vorfläche zur Volksbank durch Grünflächen mit Bewuchs nicht als Platzfläche wahrnehmbar. Durch die geplante durchgehende Gestaltung der Flächen inklusive der Fahrbahn Bahnhofstraße (farbiger Asphalt, dem Betonsteinpflaster angepasste Farbgebung) entsteht eine zusammenhängende Platzfläche mit klarer Verkehrsführung im Bereich der Einmündung. Querungsmöglichkeiten für zu Fuß Gehende sind an geeigneten Stellen vorgesehen, um ein diagonales Queren der Straße zu verhindern. Dazu sollen entsprechende Hochbeete angeordnet und bepflanzt werden. In die Hochbeete sind ebenfalls Sitzmöglichkeiten integriert.

Im Platzbereich vor der Volksbank entstehen etwa acht senkrecht angeordnete Stellplätze sowie auf der südlichen Straßenseite drei Längsparker im Bereich der Bäckerei. Der Vorplatz zum Eingang der Volksbank in Sichtachse zum Schlossplatz / Schloss kann eine Aufwertung durch in den Boden eingelassene Wasserdüsen erhalten. Weiterhin ist eine große, geschwungene Sitzbank geplant.

Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße ist im Bereich des Fußwegs in die Talaue eine Aufweitung mit einer Mittelinsel vorgesehen. Die Mittelinsel führt zu einer höheren Sicherheit für zu Fuß Gehende und Radfahrende beim Überqueren der Fahrbahn. Gleichzeitig trägt die Mittelinsel mit den vorgesehenen Baumstandorten zu einer optischen Gliederung und Unterbrechung des geraden und langen Straßenverlaufs der Bahnhofstraße bei. Hierdurch ist eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten von Fahrzeugen in diesem Abschnitt zu erwarten. Im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Wilhelmjstraße sind versenkbare Poller vorgesehen, so dass bei verschiedenen städtischen Veranstaltungen eine sichere Absperrung der Bahnhofstraße ermöglicht wird.

**Scheunengasse**

Bei der Scheunengasse handelt es sich um eine Stadtstraße ohne signifikanten Durchgangsverkehr. Im Hinblick auf den dringenden Erneuerungsbedarf des Straßenabschnitts, gekennzeichnet durch zahlreiche Leerstände und Modernisierungsbedarf verschiedener Gebäude, ist hier eine zukünftige Gestaltung in Form einer Mischfläche vorgesehen. Das bedeutet ein niveaugleicher Ausbau des Straßenraums und Verzicht auf Borde (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmenden). Der Straßenraum der Scheunengasse soll komplett gepflastert werden. Die vorhandene Verkehrsführung (Einbahnstraße Süd – Nord) bleibt bestehen. Ein Fahr-/ Gehbereich von ca. 5.5 m Breite wird alternierend angeordnet, so dass ein geschwindigkeitsdämpfender Effekt entsteht.

Hieran schließt sich ein Parkstreifen mit Bäumen in ca. 2,0 m Breite an, dann ein ca. 2,5 m breiter Bereich für den Fußverkehr. Beides zusammen kann bei Bedarf für Auslagen der Geschäfte bzw. Möblierungen für Gastronomie genutzt werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Das Gestaltungskonzept befindet sich zurzeit in der Entwurfsphase und soll zeitgleich mit den Baumaßnahmen von Hessen Mobil umgesetzt werden. Weitere Ausführungen zu den einzelnen Straßenabschnitten sind in der Maßnahme A.1 dargestellt.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	20.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	20.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	20.000 EUR	Gestaltungskonzept Innenstadtstraßen
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		20.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		keine	

## E. BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

### 4 Weitere Fachkonzepte und Planungen

#### I. Eckdaten:

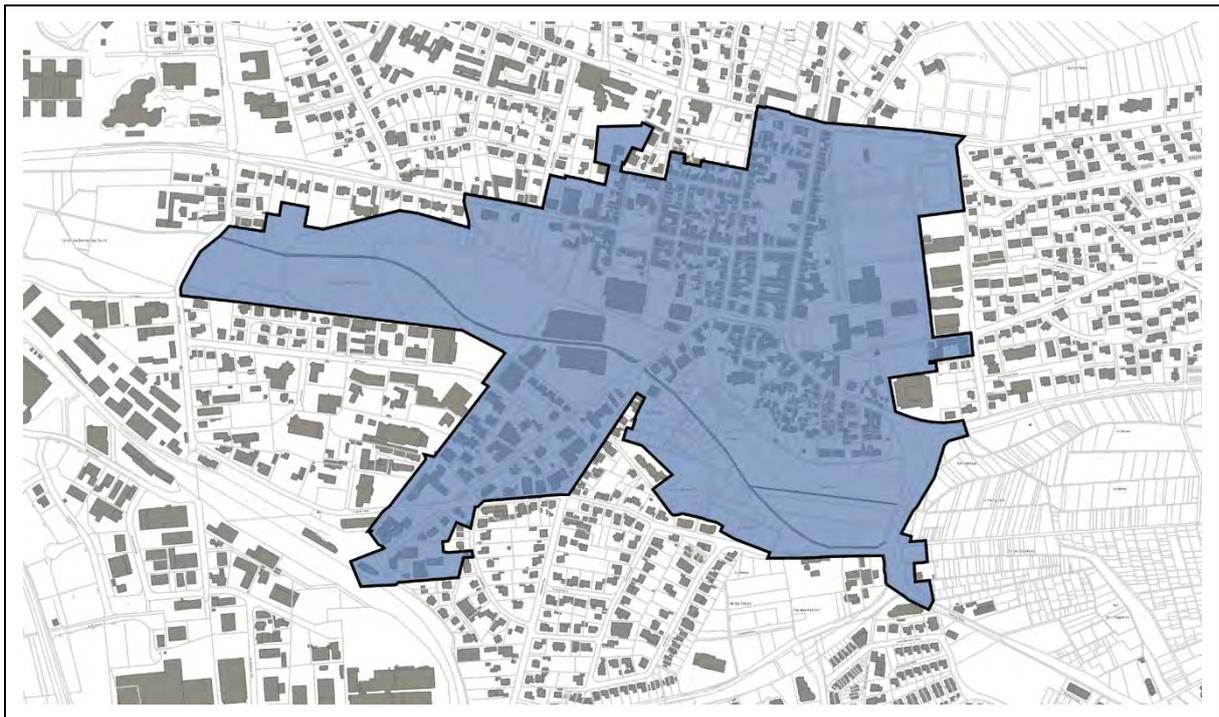
<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Sicherung der Planungsabsichten durch Bauleitplanung
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	<b>E.4.3</b>
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Immobilien Eigentümer, Investoren, Gewerbetreibende

#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Bebauungspläne dienen der Wahrung der städtebaulichen Ordnung und der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Sie werden aufgestellt, sobald ein Planungerfordernis besteht. So legt die Stadt fest, welche Nutzung in welchem baulichen Umfang auf einer bestimmten Fläche zulässig ist.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Bei allen Planungen im zukünftigen Sanierungsgebiet gilt es bestehende Bebauungspläne auf die gewünschte Entwicklung des Gebiets hin zu überprüfen oder geplante Maßnahmen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu sichern. Dies kann beispielsweise hoch verdichtete Bereiche, die durch Rückbaumaßnahmen neu geordnet werden oder auch potenzielle Nachverdichtungsflächen, betreffen. Auch im Zusammenhang der geplanten Erschließungsstraße ist die Sicherung durch Bauleitplanung notwendig.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Neuaufstellung oder die Änderung von bestehenden Bebauungsplänen ist im Rahmen der einzelnen Planungen vorgesehen.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	50.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	50.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart		EUR	Erläuterung
<b>I.</b>	Vorbereitung der Maßnahme	50.000 EUR	Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen
<b>II.</b>	Steuerung		
<b>III.</b>	Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b>	Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b>	Grunderwerb		
	Erwerb von Grundstücken		
	Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b>	Ordnungsmaßnahmen		
	Bodenordnung		
	Freilegung von Grundstücken		
	Umzug von Bewohnern und Betrieben		
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b>	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b>	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
	Öffentlich		
	Privat		
<b>IX.</b>	Neubau von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>X.</b>	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
	Wohngebäude		
	Gemeinbedarfseinrichtungen		
	Sonstige		
<b>XI.</b>	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b>	Zwischennutzung		
	Gebäude		
	Freiflächen		
	Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b>	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b>	Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b>	Anreizprogramm		
<b>Summe</b>		50.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>		keine	

## E. BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

### 5 Verfügungsfonds

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Verfügungsfonds
<b>Einzelmaßnahmenummer:</b>	E.5
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen und Private
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen und Private
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt, private Unternehmen, Einzelhandelsunternehmen, Beherbergungsbetriebe, Dienstleister usw.

#### II. Projektbeschreibung:

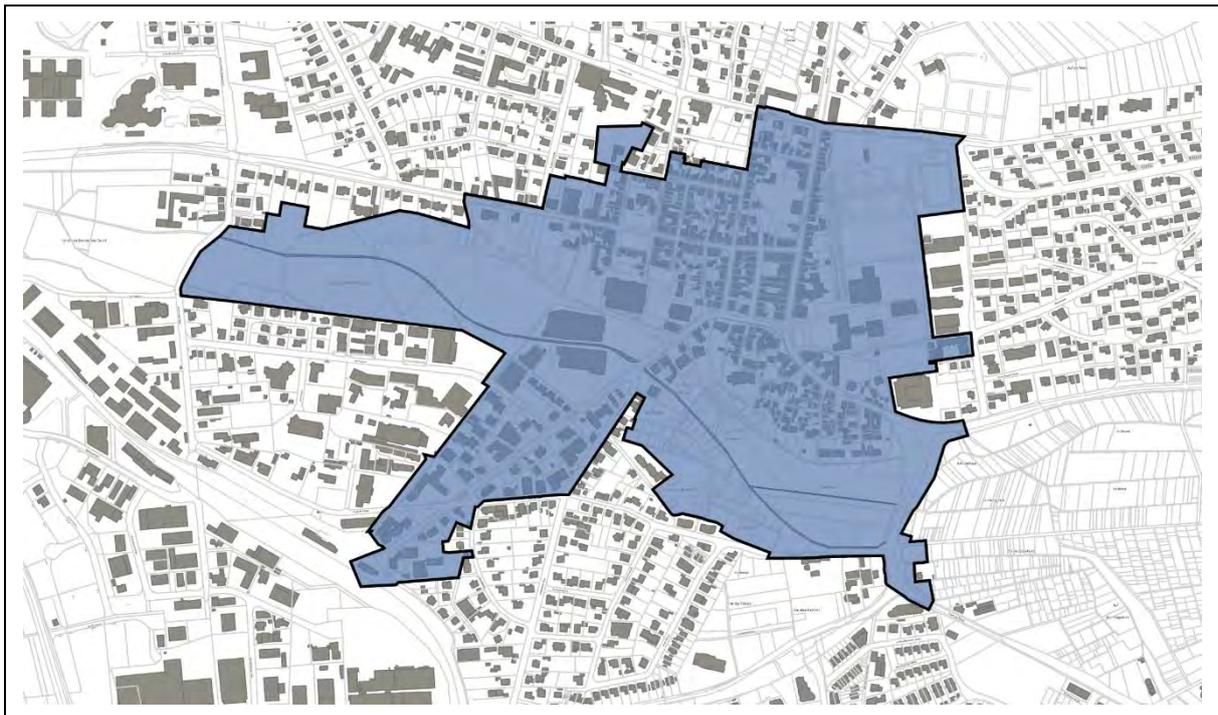
##### Ist-Situation / Problemlage

Der Verfügungsfonds ist ein flexibel einsetzbares Anreizinstrument zur Aktivierung von privater Mitwirkungsbereitschaft und privaten Finanzierungsmitteln zur Wohnumfeldaufwertung und Funktionsstärkung des Fördergebiets.

Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50 Prozent aus Mitteln des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz (Bund/Land/Stadt) sowie zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln von Privaten, Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder zusätzlichen Mitteln der Stadt. Der Gesamtetat des Verfügungsfonds wird von der Stadt jährlich festgelegt.

Die Mittel können für kleinere, punktuelle Maßnahmen und Projekte zur gemeinsamen Quartiersaufwertung eingesetzt werden. Förderfähig sind sowohl Investitionen als auch investitionsvorbereitende Einzelmaßnahmen.

##### Lageplan | Gesamte Altstadt innerhalb des Fördergebiets



Ziele / Planung

Der Verfügungsfonds verfolgt folgende Ziele:

- Aktivierung des privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Stadtbereiche
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure im Innenstadtbereich
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- Flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln aus der Städtebauförderung
- Flexible Umsetzung "eigener" Projekte im Fördergebiet

Maßnahmen können hierbei sein:

- Punktuelle Aufwertung und Belebung der Innenstadt und von Platzbereichen
- Umsetzung von Projekten wie einheitliche Außenmöblierung, Events, Veranstaltungen, gemeinschaftliche Werbung. So können gemeinsame Aktionen gefördert und beispielsweise Handelsfunktionen unterstützt werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Der Verfügungsfonds kann kurzfristig eingerichtet werden. Voraussetzung ist die Erstellung einer Richtlinie für die Gewährung von Mitteln aus dem Verfügungsfonds. Zudem ist die Einrichtung eines Entscheidungsgremiums lokaler Akteure notwendig, welches über die Mittelvergabe entscheidet.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	250.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	125.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Erste bis dritte Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XI.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds	125.000 EUR	
<b>XVII.</b> Anreizprogramm		
<b>Summe</b>	125.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	125.000 EUR	Private Mittel, Mittel von der Stadt

## E. BEGLEITENDE MASSNAHMEN DER STADTENTWICKLUNG

### 6 Anreizprogramm

#### I. Eckdaten:

<b>Einzelmaßnahmenbezeichnung:</b>	Anreizprogramm
<b>Einzelmaßnahmennummer:</b>	E.6
<b>Durchführungszeitraum:</b>	Gesamte Programmlaufzeit
<b>Träger der Einzelmaßnahme:</b>	Stadt Usingen
<b>Eigentümer der Einzelmaßnahme:</b>	Private Eigentümer
<b>Nutzer der Einzelmaßnahme:</b>	Private Eigentümer, Gewerbetreibende

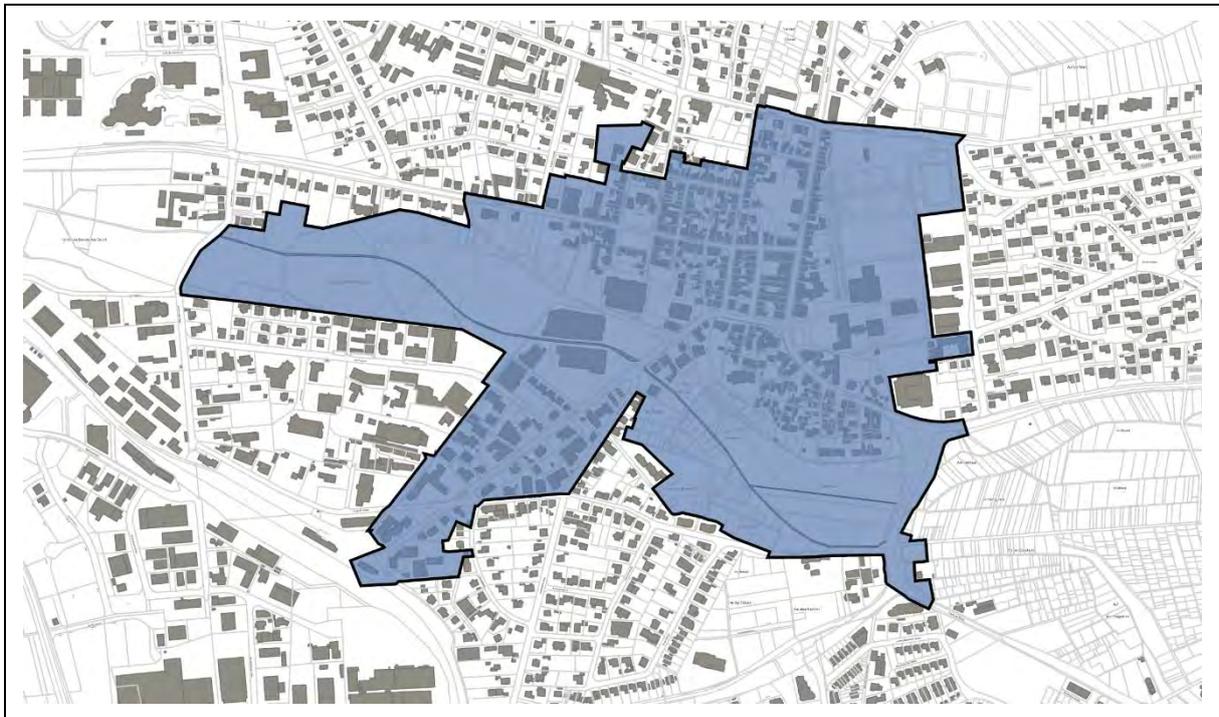
#### II. Projektbeschreibung:

##### Ist-Situation / Problemlage

Viele Gebäude im Fördergebiet weisen einen Sanierungsstau auf. Dieser wird vor allem aufgrund von baulichen Mängeln an der Gebäudefassade sowie leerstehenden Erdgeschosszonen sichtbar. Auch das äußere Erscheinungsbild der Ladenzeilen ist zum Teil nicht mehr zeitgemäß und bedarf einer Erneuerung. Zur Anregung von Investitionen privater Eigentümer in ihre Liegenschaften, besteht für die Stadt die Möglichkeit finanzielle Anreize für kleinere private Einzelmaßnahmen zu gewähren.

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ dient das Instrument des Anreizprogramms zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Sanierungsgebiet. Neben den kostenintensiven öffentlichen Maßnahmen, wie zum Beispiel die Neugestaltung von Straßen, Plätzen und Freiflächen, bietet das Anreizprogramm Hauseigentümern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit, kleinere bauliche Maßnahmen im Sinne der Städtebauförderung umzusetzen.

##### Lageplan | Gesamtes Fördergebiet



Ziele / Planung

Ziel ist es langfristig den vorhandenen Sanierungsstau zu beheben und zukünftig zu vermeiden. Gefördert können investive und nicht investive Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Stadtbilds und/oder zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Funktionen Wohnen, Einzelhandel oder Soziales führen.

Mögliche Maßnahmen sind unter anderem:

- Sanierung und Erneuerung von baugeschichtlich wertvollen Bauteilen, wie Fenster, Klappläden, Haustüren, Tore, Mauern, Inschriften oder Verzierungen
- Erneuerung des Außenputzes und Fassadenanstrich
- Schaffung von Kundenstellplätzen
- Schaffung von alten- und behindertengerechten Kundenzugängen
- Fassaden-/ Dachbegrünung
- Fassadenbeleuchtung an stadtbildprägenden Gebäuden
- Ladenmarkisen
- Energetische Sanierung der Fassade
- Werbeanlagen, Schaukästen

Arbeitsstand / weitere Schritte

Das Anreizfinanzierungsprogramm kann kurzfristig eingerichtet werden. Voraussetzung ist die Aufstellung und Verabschiedung einer Richtlinie für die Gewährung von Mitteln aus der Städtebauförderung.

**III. Finanzierung:**

<b>Geschätzte Gesamtkosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten (in EUR):</b>	150.000 EUR
<b>Förderpriorität:</b>	Zweite Priorität

Kostenart	EUR	Erläuterung
<b>I.</b> Vorbereitung der Maßnahme		
<b>II.</b> Steuerung		
<b>III.</b> Vergütung für Beauftragte		
<b>IV.</b> Öffentlichkeitsarbeit		
<b>V.</b> Grunderwerb		
Erwerb von Grundstücken		
Kosten des Zwischenerwerbs		
<b>VI.</b> Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung		
Freilegung von Grundstücken		
Umzug von Bewohnern und Betrieben		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
<b>VII.</b> Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		
<b>VIII.</b> Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		
Öffentlich		
Privat		
<b>IX.</b> Neubau von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>X.</b> Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		
Wohngebäude		
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Sonstige		
<b>XI.</b> Sicherung denkmalgeschützter Gebäude		
<b>XII.</b> Zwischennutzung		
Gebäude		
Freiflächen		
Abbruchmaßnahmen		
<b>XIII.</b> Verlagerung oder Änderung von Betrieben		
<b>XVI.</b> Verfügungsfonds		
<b>XVII.</b> Anreizprogramm	150.000 EUR	
<b>Summe</b>	150.000 EUR	
<b>Sonstige Finanzierungsquellen</b>	keine	

# 8 FINANZIERUNGSPLAN

Kosten- und Finanzierungsübersicht	Durchführungszeitraum										Priorität	Kosten Städtebaulicher Denkmalschutz	Kosten Andere	Summe
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026				
<b>I Vorbereitung der Maßnahme</b>												<b>270.000 €</b>		<b>270.000 €</b>
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept											1	80.000 €		
Erarbeitung einer Gestaltungssatzung											1	20.000 €		
Gestaltungskonzept Innenstadtstraßen											1	20.000 €		
Sicherung der Planungsabsichten durch Bauleitplanung											dauerhaft	50.000 €		
Teilräumliches Entwicklungskonzept „Ehemaliges Landratsamt“											1	30.000 €		
Teilräumliches Entwicklungskonzept „Schlosspassage“											2	30.000 €		
Strategiekonzept zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels											2	40.000 €		
Förderung gewerblicher Initiativen											dauerhaft		n. Bedarf	
<b>II Steuerung</b>												<b>600.000 €</b>		<b>600.000 €</b>
Stadtteilmanagement											dauerhaft	600.000 €		
<b>III Vergütung für Beauftragte</b>												<b>100.000 €</b>		<b>100.000 €</b>
Vergütung für Beauftragte											dauerhaft	100.000 €		
<b>IV Öffentlichkeitsarbeit</b>												<b>90.000 €</b>		<b>90.000 €</b>
Öffentlichkeitsarbeit											dauerhaft	90.000 €		
<b>V Grunderwerb</b>												<b>500.000 €</b>		<b>500.000 €</b>
Grunderwerb											2	500.000 €		
<b>VI Ordnungsmaßnahmen</b>												<b>300.000 €</b>		<b>300.000 €</b>
Behutsame stadtbildverträgliche Nachverdichtung in der Innenstadt											dauerhaft	300.000 €		
<b>VII Verbesserung der verkehrlichen Erschließung</b>												<b>5.150.000 €</b>	<b>600.000 €</b>	<b>5.750.000 €</b>
Umbau der Bahnhofstraße											1	1.800.000 €		
Kreuzgasse, Gestaltung der Gehwege											1	160.000 €		
Untere Zitnergasse, Gestaltung der Gehwege											1	85.000 €		
Wilhelmjstraße, Gestaltung der Gehwege und Freiflächen											1	860.000 €		

Kosten- und Finanzierungsübersicht	Durchführungszeitraum										Priorität	Kosten Städtebaulicher Denkmalschutz	Kosten Andere	Summe
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026				
Ausbau der Scheunengasse											1	350.000 €		
Obergasse, Gestaltung der Gehwege											2	345.000 €		
Untergasse, Gestaltung der Gehwege											2	150.000 €		
Umgestaltung Kreuzungsbereich Obergasse / Kreuzgasse											2		50.000 €	
Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / Nauheimer Straße / Untergasse											3		250.000 €	
Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / L 3270											3		300.000 €	
Neubau einer Erschließungsstraße zur Entlastung der historischen Altstadt											3	1.200.000 €		
Errichtung der Infrastruktur für Elektromobilität											1	200.000 €	Evtl.	
<b>VIII Herstellung und Gestaltung von Freiflächen</b>												<b>4.270.500 €</b>		<b>4.270.500 €</b>
Alter Marktplatz, Erweiterung der Platzausstat- tung und Möblierung											1	70.500 €		
Umgestaltung Schlossplatz inkl. Lehrerparkplatz											2	1.050.000 €	Evtl.	
Neugestaltung Platzbereich an der Laurentiuskirche											1	150.000 €	Evtl.	
Aufwertung des Schlossgartens als zentrale innerstädtische Freifläche											1	300.000 €		
Aufwertung des zentrumsnahen Landschaftsraums Stockheimer Talaue											3	1.200.000 €	Evtl.	
Bestandspflege und Neubau von Fußwegeverbindungen											2	300.000 €		
Ausbau des Radwegenetzes und der Fahrradinfrastruktur											2	400.000 €	Evtl.	
Optimierung des Parkraumangebots											1	150.000 €		
Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen											dauerhaft	500.000 €		
Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen											dauerhaft	100.000 €		
Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt											dauerhaft	50.000 €		

Kosten- und Finanzierungsübersicht	Durchführungszeitraum										Priorität	Kosten Städtebaulicher Denkmalschutz	Kosten Andere	Summe	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026					
<b>X Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>												<b>3.820.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>4.020.000 €</b>	
Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden, Klimagerechte Gebäudesanierung											dauerhaft	2.400.000 €	Evtl.		
Vordere Erbisgasse 7											1	120.000 €	50.000 €		
Marktplatz 7											1	150.000 €	50.000 €		
Obergasse 23, ehemaliges Landratsamt											1	250.000 €	100.000 €		
Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und sozialer Teilhabe – Begegnungsstätte											1	300.000 €			
Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnungen											dauerhaft	600.000 €			
<b>XVI Verfügungsfonds</b>												<b>125.000 €</b>	<b>125.000 €</b>	<b>250.000 €</b>	
Verfügungsfonds											dauerhaft	125.000 €	125.000 €		
<b>XVII Anreizprogramm</b>												<b>150.000 €</b>		<b>150.000 €</b>	
Anreizprogramm											dauerhaft	150.000 €			
<b>Finanzierungsbedarf</b>												<b>15.375.500 €</b>	<b>925.000 €</b>	<b>16.300.500 €</b>	
	<b>Priorität</b>														
			Umsetzung innerhalb von drei Jahren = Priorität 1			Umsetzung innerhalb von sechs Jahren = Priorität 2			Umsetzung innerhalb von 10 Jahren = Priorität 3						

\* Derzeit ist die Höhe von Ausgleichsbeträgen und Zuwendungen aus anderen Förderprogrammen nicht absehbar.

Es wird in jedem Einzelfall geprüft, ob andere Förderprogramme vorrangig eingesetzt werden können.

## 9 ANLAGEN (GESONDERETER TEIL)

## PLÄNE

Plan 01 | Abgrenzung Fördergebiet „Kernstadt Usingen“

Plan 02 | Grundstücksüberbauung

Plan 03 | Stadtbild und Denkmalschutz

Plan 04 | Gebäudezustand

Plan 05 | Nutzungsstruktur

Plan 06 | Fließender Verkehr

Plan 07 | Ruhender Verkehr

Plan 08 | Öffentlicher Verkehr

Plan 09 | Fuß- und Radverkehr

Plan 10 | Grün und Freiraum

Plan 11 | Schwächenanalyse – Städtebau und Versorgung

Plan 12 | Schwächenanalyse – Verkehr und Mobilität

Plan 13 | Schwächenanalyse – Freiraum und Klima

Plan 14 | Städtebauliches Rahmenkonzept

Plan 15 | Maßnahmenkonzept

Plan 16 | Maßnahmenkonzept – Attraktiver öffentlicher Raum

Plan 17 | Maßnahmenkonzept – Stadtverträgliche Mobilität

Plan 18 | Maßnahmenkonzept – Lebendige Innenstadt

Plan 19 | Maßnahmenkonzept – Klimagerechte Erneuerung