



Stadt Usingen, Kernstadt

**Begründung  
des Bebauungsplanes  
„Auf dem Bubenstück: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“  
2. Änderung**

Satzung 03/2007

---

**Planungsbüro Holger Fischer**

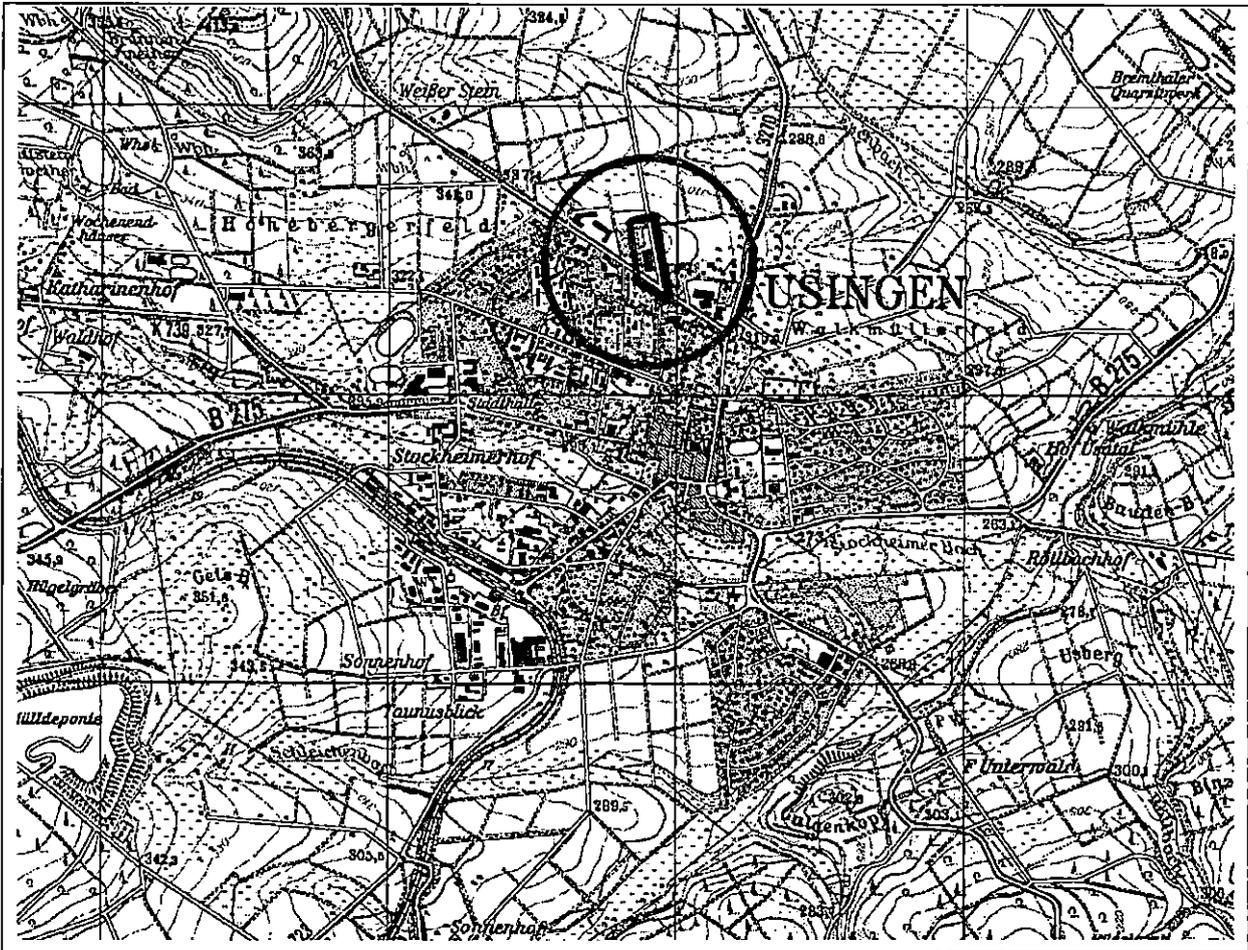
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30  
email: [mwolf@fischer-plan.de](mailto:mwolf@fischer-plan.de) / internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL) / Dipl. Ing. N. Späth  
Umweltbericht: Dipl.-Biol. C. Jockenhövel

**Inhalt**

<b>Übersichtskarte</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Veranlassung und Planziel .....	4
1.2 Verfahrensstand.....	4
1.3 Lage, Größe, Nutzung .....	4
1.4 Planerische Rahmenbedingungen.....	5
1.4.1 Regionalplan Südhessen .....	5
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	5
<b>2 Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO).....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen (BauGB / BauNVO).....	8
3.3 Gestaltungsvorgaben nach BauGB i.V.m. § 81 HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung).....	9
3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	10
3.5 Sonstige Festsetzungen .....	11
<b>4 Landschaftspflege und Naturschutz</b> .....	<b>12</b>
4.1 Umweltbericht .....	12
4.2 Schutzgebiete und Artenschutz .....	12
<b>5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima</b> .....	<b>13</b>
5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen.....	13
5.2 Abwasserbeseitigung.....	13
<b>6 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
<b>7 Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>8 Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>
<b>9 Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht</b> .....	<b>18</b>
<b>10 Denkmalschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>11 Kosten</b> .....	<b>18</b>
<b>12. Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)</b> .....	<b>18</b>
<b>13. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>19</b>

Übersichtskarte



Karte genordet, ohne Maßstab

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 20.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, 2. Änderung beschlossen. Die Notwendigkeit dieser Bauleitplanung ergibt sich aus der Anfrage eines Investors den am Standort ansässigen Lebensmittelsupermarkt vergrößern zu dürfen, um auch zukünftig nachfragegerecht das vollständige Warensortiment anbieten zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Bubenstück“ weist für den Standort sowie die sich westlich daran anschließenden Flurstücke ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO aus. Mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> für Nahrungs- und Genussmittel sowie 500 m<sup>2</sup> für Getränke findet eine Überschreitung der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO statt, wodurch es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs.3 BauNVO zulässig ist. Darauf begründend bedarf es der vorliegenden Bauleitplanung, um die Genehmigungsvoraussetzungen für die Markterweiterung zu schaffen.

Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der aus der angrenzenden Wohnnutzung resultierenden Vorgabe hinsichtlich des Immissionsschutzes. Darauf begründend werden immissionsmindernde Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine immissionsverträgliche Nutzungszuordnung sicherstellen zu können.

### 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: 20.06.2005, Bekanntmachung am 25.02.2006\*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB: 01.03.2006- 03.04.2006, Bekanntmachung am 25.02.2006

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB: Anschreiben v. 27.02.2006, Frist 03.04.2006

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB: 15.11.2006 – 18.12.2006, Bekanntmachung 06.11.2006\*

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB: analog § 3 Abs. 2 BauGB, Anschreiben 10.11.2006

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 19.03.2007

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im Usinger Anzeiger.

### 1.3 Lage, Größe, Nutzung

**Größe:** 1,01 ha

**Lage:** Nördlich der Kernstadt, unmittelbar angrenzend an die Weilburger Straße (B456)

**Flur:** 65, **Flurstücke:** 7511/3, 7511/4, 9268/1tlw, 9270/1tlw, .Straßenparzelle 9267/32 tlw. ( B 456)

**Flurnamen:** Auf dem Bubenstück, 1. Gewinn

**Straßennamen:** Weilburger Straße 34

**Exposition:** Das Gelände ist eben.

**Nutzung:** Der Standort wird bereits durch einen Supermarkt mit den notwendigen Stellplätzen und Anlieferungsbereichen genutzt.

**Geplante Ausweisung:** Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittel Einzelhandel.

## **1.4 Planerische Rahmenbedingungen**

### **1.4.1 Regionalplan Südhessen**

Der Regionalplan Südhessen 2000, neu bekannt gemacht 2004, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dar. Gemäß Ziel 2.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen sowie der dazugehörigen kleineren gewerblichen und Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Siedlungsbereiche Bestand und Zuwachs stattzufinden. Darüber hinaus wird hinsichtlich der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe formuliert, dass diese enge bauliche und funktionelle Verbindungen zu Siedlungsgebieten aufweisen müssen (vgl. 2.4.3-3). Das Regierungspräsidium Darmstadt hat im Rahmen der stattgefundenen Vorgespräche mitgeteilt, dass der Standort als integrierte Lage zu werten ist und somit im Sinne § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Ein Abweichungsverfahren wird somit nicht erforderlich.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dargestellt. Der Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens wird beim Planungsverband parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt. Der Bebauungsplan ist daher gegenwärtig nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ 2. Änderung greift in bestehende rechtskräftige Bebauungspläne ein bzw. grenzt an diese an. Dabei handelt es sich zum einen um den Bebauungsplan „Bubenstück“, der den Standort des Supermarktes sowie die daran westlich anschließenden Flurstücke als Mischgebiet ausweist. Zum anderen findet im Bereich der östlich an den Supermarktstandort angrenzenden Verkehrsfläche eine Überschneidung mit dem Bebauungsplan „Weilburger Straße“ statt, der die östlich angrenzenden Bereiche als Allg. Wohngebiet und Mischgebiet ausweist.

Die Überschneidungsbereiche werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt. Entgegenstehende textliche oder zeichnerische Festsetzungen dieser Ursprungspläne werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgehoben.

## 2 Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Bauleitplanung „Auf dem Bubenstück: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ 2. Änderung beabsichtigt die Stadt Usingen die Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes des am Standort Weilburger Straße 34 ansässigen Supermarktes zu schaffen, um die Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel langfristig sicherzustellen. Die Notwendigkeit der Erweiterung des Supermarktes ergibt sich aus den mit den wandelnden Kundenwünschen einhergehenden veränderten Platzbedürfnissen der Einzelhandelseinrichtungen. Insbesondere das umfangreiche Warensortiment mit einer Artikelzahl von z. Tl. weit über 10.000 Artikel, die Anforderungen an die Produktpräsentation sowie die Serviceleistungen für Kunden in Form großzügig bemessenen Gängen und Kassengebieten bedingen den steigenden Platzbedarf moderner Einzelhandelseinrichtungen. Eine nachgefragte Verkaufsfläche eines Vollsortimenters liegt daher bei 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>. Diese setzen sich nach der Einschätzung der Vertreter des Lebensmitteleinzelhandels in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ des BMVBW, Bericht vom 30.04.2002, wie folgt zusammen:

Warenbereich/Warengruppe	Supermarkt	
	Artikelzahl (Mittelwert)	Verkaufsfläche in qm
Trockensortiment (inkl. Drogerieartikel, Einweggetränken und Saisonartikel)	7550	600
Obst und Gemüse	200	130
Brot und Backwaren	100	80
Tiefkühlkost	350	100
Molkereiprodukte, Wurst-SB	675	70
Fleisch/Wurst/Feinkost/Käse (Bedienung)	300	90
Getränke (Mehrweg)	90	100
Nonfood	140	90
Zeitschriften	95	10
<b>Gesamt</b>	<b>9.500</b>	<b>1.270</b>

Der heutige Minimalmarkt mit einer Gebäudegröße von rd. 1.850m<sup>2</sup> weist derzeit eine Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke von 1234m<sup>2</sup> auf. Gemäß marktwirtschaftlicher Aussagen der GMA hat der Standort keine Auswirkungen auf die Innenstadt und wird als teilintegrierte Lage (Nahersorgungslage) bewertet. Als Fazit wird festgehalten, dass die Lage und der Markt selber auf diesem Standort erhalten werden sollte, und dass bei einer Vergrößerung des Marktes die Ausweisung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel erforderlich wird.<sup>1</sup>

Gemäß den Grundsätzen des Regionalplanes sind großflächige Einzelhandelsvorhaben unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie unter dem Aspekten des Umweltschutzes in die Siedlungsgebiete zu integrieren. Der Planbereich kann aufgrund der Lage als städtebaulich integriert beurteilt werden. Dabei gilt grundsätzlich aus raumordnerischer Sicht folgende Voraussetzung zu beachten: Erhaltung der festgehaltenen Zentralitätsfunktionen der – auch benachbarten - Zentralen Orte und der bereits integrierten Geschäftszentren im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung. Gleichzeitig muss, gemäß den Zielen der Raumordnung, die

<sup>1</sup> Aus Einzelhandel in der Stadt Usingen, Arbeitspapier zu Fragestellungen der städtebaulichen Entwicklung bei der Realisierung von Einzelhandelsvorhaben, Magistrat der Stadt Usingen, 11/2003

verbrauchernahe Versorgung unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung- in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Bei dem vorliegenden Standort kann davon ausgegangen werden, dass die angesprochenen Rahmenbedingungen in vollem Umfang erfüllt werden. Zum einen darauf begründet, dass es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort handelt, der in das Versorgungsnetz der Stadt Usingen integriert ist, zum anderen aufgrund der stadträumlichen Lage ist der Standort aus versorgungsstruktureller Sicht positiv zu werten.

Der Bebauungsplan bereitet zur Schaffung einer langfristigen Investitionssicherheit ein Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel vor. Das Baufenster für den zukünftigen Markt kommt in Anlehnung an das Baukonzept des Investors im rückwärtigen Grundstücksteil zum Liegen. Die Dimensionierung erlaubt gewisse Modifikationen des Baukörpers ohne die grundsätzliche planerische Konzeption in Frage zu stellen. Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ = 0,6) bei max. einem Vollgeschoss bietet ausreichend Spielraum bei der Verwirklichung des Einzelhandelsvorhabens.

Das Baukonzept für den Standort sieht einen länglichen Baukörper vor, der im rückwärtigen nördlichen Grundstücksteil platziert wird. Der Anlieferungsbereich befindet sich im Osten des Baukörpers und somit auf der weniger emissionsempfindlichen Seite. Der Zugang zum Markt ist von der Stirnseite im Süden geplant, da hier auch die notwendigen Stellplätze eingerichtet werden. Der Bebauungsplan trägt diesem durch die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen, hier im Speziellen Stellplätze, Rechnung. Die Zu- und Abfahrt sowohl für den Liefer- als auch den Kundenverkehr erfolgt aus Richtung Weilburger Straße. Hier weist der Bebauungsplan zwei Bereiche für Ein- und Ausfahrten aus, um die Möglichkeit für die Einrichtung eines Einbahnverkehrs auf dem Grundstück zu schaffen und damit die Rangiertätigkeiten zu minimieren.

Der Bebauungsplan trägt darüber hinaus den Anforderungen an eine immissionsverträgliche Nutzungszuordnung sowie der Eingrünung des Standortes besondere Rechnung. Um die Belange des Immissionsschutzes im Bauleitplanverfahren ausreichend würdigen zu können, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden immissionsmindernde Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. dazu ausführlich Kap. 7). Durch die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann darüber hinaus der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden und insbesondere gegenüber des sich nördlich anschließenden baulichen Außenbereichs eine ausreichende Eingrünung gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive durchaus positiv zu bewerten, da es

- einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung leistet,
- den Anforderungen an die Gestaltung sowie den Bedürfnisse der Anlieger hinsichtlich des Immissionsschutzes Rechnung trägt und
- durch die Wiedernutzung eines bereits baulich beanspruchten Grundstückes der zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden im Außenbereich entgegenwirkt und damit insbesondere die Forderungen des § 1a Abs. 2 BauGB würdigt.

Im Vorfeld der Planung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die westlich angrenzenden Parzellen geprüft worden, inwieweit diese für die Ausweisung eines Allg. Wohngebietes herangezogen werden können. Nach Ausarbeitung von verschiedenen Erschließungsvarianten und Gesprächen mit den Eigentümern wurde die Planung jedoch wieder verworfen. Auch nördlich des Plangebietes bestehen Planungsabsichten seitens des Kreises bzw. der Stadt, die zum jetzigen Planungszeitpunkt wegen fehlender Konkretisierung im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht beachtet werden müssen. Geplant ist der Bau eines Krankenhauses und ergänzender Nutzungen.

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Ausweisung (1.2.1.1, 2.1ff) eines **Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SO)** im Sinne § 11(3) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, um die Voraussetzung für die Vergrößerung des am Standort ansässigen Lebensmittelsupermarktes und die ergänzende Errichtung eines Getränkemarktes zu schaffen. Damit kann die Filiale langfristig im Bestand erhalten und die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung sichergestellt werden.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

1. Lebensmitteleinzelhandel (inkl. Bäcker und Metzger) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500m<sup>2</sup>.
2. Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500m<sup>2</sup>.

In den textlichen Festsetzungen 2.1.1. wird wie bereits in dem Kapitel 2 dargelegt, die einzelnen Sortimente und Verkaufsflächengrößen näher definiert und festgesetzt. Die in der Festsetzung aufgeführte Verkaufsfläche ist in der textlichen Festsetzung 2.1.2 genauer definiert bzw. konkretisiert, um dem Bestimmtheitsgebot für die Bauleitplanung gerecht zu werden.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen (BauGB / BauNVO)

Festsetzung (1.2.2.1 und 1.2.2.2) einer **Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ = 0,6, GFZ = 0,6)**, die die Voraussetzungen für das geplante Vorhaben schaffen, jedoch gleichzeitig unterhalb den Obergrenzen des § 17 BauNVO zurückbleibt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche (Festsetzung 2.4)

sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (Festsetzung 2.3) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschl. LKW-Hof nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (Festsetzung 2.3) wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung im geringfügigen Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist. Die textliche Festsetzung wurde aufgenommen, da die Verwertbarkeit des Grundstückes aufgrund der Lage und Form einer optimalen Ausnutzung in Hinblick auf die künftige Nutzung bedarf. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit ist die Nachverdichtung im Innenbereich städtebaulich sinnvoll. Aufgrund dieser Festsetzungen wird gewährleistet, dass 20 % der Grundstücksflächen als Grundstücksfreiflächen ohne Hochbauten bzw. als wasserdurchlässige Stellplätze gestaltet werden müssen. Neben der Vermeidung einer Vollversiegelung (Bodenschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden § 1a Abs. 2 BauGB) können dadurch gestalterische Akzente gesetzt werden.

Festsetzung (1.2.2.3) von **(max.) I Vollgeschoss**, um eine unverträgliche Höhenentwicklung im Innenbereich zu verhindern und den Charakter der angrenzenden Bebauung anzugleichen. Darüber hinaus werden Verkaufsstellen des institutionellen Einzelhandels i.d.R. als eingeschossige Gebäude errichtet, da dies den Anforderungen der Konsumenten an einen ebenerdigen Einkauf besser gerecht wird. Vorliegend ist daher auch nur ein eingeschossiges Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant.

Durch die Festsetzung (1.2.3.1) von **Baugrenzen** werden Baufenster definiert, innerhalb der die Gebäude und Gebäudeteile zum Liegen kommen müssen. Gemäß textlicher Festsetzung 2.2 gilt, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### 3.3 Gestaltungsvorgaben nach BauGB i.V.m. § 81 HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Festsetzungen (3.1) zu **Dachfarbe, Dachform und Dachneigung**, um das geplante Gebäude hinsichtlich des Erscheinungsbildes in die umgebende Bebauung zu integrieren. Zulässig sind für das Hauptdach Sattel-, Shed-, Zwerch- und Tonnendächer sowie versetzte und gegenläufige Pultdächer mit einer Dachneigung von 7°-25°. Die angegebenen Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gauben, Überdachungen im Eingangs- oder Anlieferungsbereich etc). Hier sind abweichende Dachneigungen von 0°-45° zulässig. Bezüglich der Farbe der Dacheindeckung hat diese in schwarz, anthrazit oder roten Farbtönen zu erfolgen, um die ortstypische Farbe der Dächer zu bewahren und eine Integration des geplanten Gebäudes zu bewirken. Auch Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Festsetzung (3.2) zur **Gestaltung von Werbeanlagen** innerhalb des Plangebietes, um den städtebaulichen Belangen der umgebenen Mischgebietsnutzung Rechnung zu tragen und die künftige Nutzung harmonisch in das Umfeld zu integrieren. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Darüber hinaus darf die max. Schrifthöhe bei Werbeanlagen 1,50m

betragen, wobei Lichtwerbung in Form von Blink- oder Lauflichtern unzulässig sind. Werbeflyer sind jedoch im Bereich des Sondergebietes grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch nur im Bereich der Stellplätze errichtet werden und eine Höhe von 5,0m über Oberkante Gehweg<sup>2</sup> Weilburger Straße aufweisen. In Hinblick auf die angrenzende Bebauung und Nutzung ist diese Einschränkung städtebaulich begründet.

Festsetzung (3.3) zur **Gestaltung der Einfriedung und Begrünung der Sammelcontainer**, um die Nutzung und baulichen Anlagen harmonisch in das Umfeld zu integrieren. Für das Sondergebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2m<sup>3</sup> zusätzlich nach innen abgewinkelten Übersteigschutz und i.V.m. einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gemäß Artenauswahl zulässig sind. Gleichzeitig sind die Sammelcontainer im Bereich der Einzelhandelsbetriebe, die für den anfallenden Abfall und das Wertstoffrecycling genutzt werden, mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Festsetzung (3.4) zur **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**, um einen positiven Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild zu leisten und mikroklimatische und gestalterische Elemente in der Grünordnung festzusetzen. Dabei sind mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Von diesen 80 % sind mind. 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei die in der Plankarte festgesetzten Laubbaumpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden können. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestanteil an Grünflächen und Gehölzstrukturen im Plangebiet gewährleistet, die aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht sinnvoll sind (Eingriffsminimierung, Beeinflussung des Kleinklimas,...).

### 3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (1.2.6.1, 1.2.6.2 und 2.5.1, 2.5.2, 2.6.1) zur **Pflanzung** von standortgerechten **Laubbäumen** auf dem Grundstück im Bereich der Stellplätze und entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, um den besiedelten Bereich aus ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht positiv zu gestalten und gliedernde Grünzonen in das künftige Baugebiet zu integrieren. Darüber hinaus sollen die Anpflanzungen entlang des Feldweges im Osten die Lärmschutzwand und das künftige Gebäude optimal eingrünen. Hierbei kann auf unterschiedliches Pflanzmaterial zurückgegriffen werden, die den Örtlichkeiten (schmale Pflanzstreifen) angepasst werden sollten. Angedacht sind hier Laubbäume mit Säulenwuchs, hochwachsende Hecken (z.B. Hainbuche) und Kletterpflanzen. Die im östlichen Pflanzstreifen vorzunehmenden Anpflanzungen können um bis zu 5m verschoben werden, sofern dies auf Grund der Platzierung von Stützmauern oder der Aufstellung von Sammelcontainern zwingend notwendig wird. Im Bereich der Anpflanzungen sollte auf eine ausreichend große Pflanzfläche mind. 2x2m durchwurzelbare Bodenfläche) geachtet werden.

<sup>2</sup> gemeint ist der an das Sondergebiet angrenzende Gehweg

<sup>3</sup> Als unterer Bezugspunkt wird das Niveau des angrenzenden Gehweges Weilburger Straße festgesetzt. Für Einfriedungen im Norden, Westen und Süden des Plangebietes gilt der untere Bezugspunkt das Niveau des östlich angrenzenden Feldweges / Erschließungsstraße (Flst. 9268/1)), das Niveau des angrenzenden Feldweges (im Norden) und der südlich angrenzende Gehweg der Weilburger Straße oder die Geländeoberkante der Gärten im Mischgebiet (im Westen).

Festsetzung (2.6) von Maßnahmen wie die **wasserdurchlässige Befestigung** von KFZ- und Fahrradstellplätzen, um den Eingriff in den Natur- und Bodenhaushalt zu minimieren. Im Bereich der Stellplatzzu- und Umfahrten kann aus immissionsschutzrechtlichen Gründen hiervon abgesehen werden, um die Lärmbetrübungen des An- und Abfahrverkehrs auf die angrenzende Wohnbebauung zu minimieren. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser gilt es grundsätzlich zu versickern bzw. dem Mischsystem bzw. einem Vorfluter zu zuführen.

### 3.5 Sonstige Festsetzungen

Die Baufenster und Abstände der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. Erschließungsstraßen sind tlw. vermaßt, um bei nachfolgenden Planungen Interpretationsfehler zu vermeiden.

Festsetzung (1.2.7.1ff) von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Rollcontainer, Container, Müll-, Sammel-, Wertstoffbehälter. Der jetzige Parkplatzbereich wird durch die Verschiebung des Gebäudes nach Norden hin größer und ist im Bebauungsplan durch die Darstellung der Stellplätze gekennzeichnet. Die abschließende Freiflächengestaltung bleibt der nachfolgenden Planungsebene überlassen, Rahmenbedingungen werden aber durch den Bebauungsplan vorgegeben (Bepflanzung, Befestigung etc.). Im Nordosten des Gebietes sind weitere Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen, auf denen die einzelnen zur Abfallverwertung erforderlichen Behälter aufgestellt werden sollen.

Gemäß den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens gilt es gemäß Angaben der Plankarte und der textlichen Festsetzung 2.6.1 im westlichen und östlichen Bereich eine **Lärmschutzwand** von 2,0 bzw. 4,5m zu errichten<sup>4</sup>. Durch das Gutachten empfohlen wird lediglich die Errichtung der östlichen Lärmschutzwand. Gemäß einem Bürger- und Anliegergespräch wurden die Anregungen der Nachbarschaft aufgegriffen und auch im Westen zum Mischgebiet hin eine 2m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Diese freiwillige und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderliche Maßnahme trägt zur einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes im Mischgebiet bei.

Die zulässigen Geräuschemissionen von Kühl- und Lüftungsanlagen sowie der Heizungsanlage werden durch einen Schalleistungspegel textlich festgesetzt (2.7.2). Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB gilt für das Sondergebiet: Die Geräuschemissionen von Kühl- und Lüftungsanlagen sowie von der Heizungsanlage werden bei mittlerer Lage auf dem Dach des Verkaufsgebäudes des Marktes in der Summe auf einen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  (nach DIN 45635) von 70 dB(A) begrenzt. Die genaue

<sup>4</sup> Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der östlichen Lärmschutzwand wird das vorhandene bzw. künftige Parkplatzniveau angenommen, da von diesem Bezugspunkt aus die Lärmmessungen im Gutachten durchgeführt worden sind. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt das abschließende Höhenniveau des neuen Parkplatzes noch nicht feststeht, das jetzige Niveau aber angenommen werden kann, wird zur Vorsorge und Sicherung der einzuhaltenen Lärmschutzwerte die Mindesthöhe von 4,5m über heutigem Parkplatzniveau durch Festsetzung eines Bezugspunktes über NN (319,84m) im Bebauungsplan festgesetzt. Wird der Parkplatz unterhalb des heutigen Niveaus errichtet, bleibt die absolute Höhe (gemäß Messung Gutachten) gegenüber der östlich angrenzenden Bebauung bestehen. Sollte das Niveau ausnahmsweise oberhalb des heutigen Parkplatzniveaus liegen, jedoch nur bis max 320,34m, so erhöht sich automatisch durch die festgesetzte Ausnahme in der textlichen Festsetzung 2.7.1 auch die absolute Höhe der östlichen Wand. Voraussichtlich wird das derzeitige Höhenniveau des Parkplatzes übernommen. Im Bereich der westlichen Lärmschutzwand ist als Bezugspunkt die Geländeoberfläche (gemittelt) über den Parzellen 7519/11, 7519/10, 7519/9 entlang der Grundstücksgrenze zum Markt hin festgesetzt worden.

Lage der technischen Anlagen wird in Abstimmung mit dem Architektenentwurf im Rahmen des Bauantrages, unter Beachtung des im Bebauungsplanes festgesetzten Schalleistungspegel, festgelegt.

#### **4 Landschaftspflege und Naturschutz**

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB) inkl. landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und Umweltprüfung Rechnung getragen. Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Zuordnung eine Ökokontomaßnahme Rechnung getragen. Verwiesen wird auf den Anhang, der Bestandteil dieser Begründung ist.

##### **4.1 Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB<sub>2004</sub> neu strukturiert und insbesondere um die sich aus den EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP –sowie FFH und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der neue § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt –Ermittlung, Beschreibung und Bewertung- definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGBalt abgeleitet wurden und für den Aufbau und Gliederung des Umweltberichtes eine Orientierung bilden.

##### **4.2 Schutzgebiete und Artenschutz**

Der Stadt und dem Planverfasser liegen keine Erkenntnisse über geschützte Lebensräume, geschützte Arten oder betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, etc.) vor.

## **5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima**

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997 S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen**

#### *Bedarfsermittlung:*

Der Bebauungsplan bereitet ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von  $1.500 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 = 2.000 \text{ m}^2$  vor. Der Standort wird gegenwärtig bereits baulich genutzt und ist an das Trinkwassernetz angeschlossen. Diesseits wird nicht davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der Planung eine signifikante Steigerung der Verbrauchszahl stattfinden wird.

#### *Deckungsnachweis:*

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist sichergestellt. Auch die Löschwasserversorgung ist sichergestellt, da es sich hier um die Überplanung in der Vergangenheit bereits genutzter Flächen handelt und somit bereits entsprechende Maßnahmen getroffen wurden.

#### *Spar- und Substitutionsnachweis:*

Gemäß textlicher Festsetzung 2.6 sind Pkw- und Fahrradstellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

#### *Sicherstellung der Wasserqualität:*

Ist von der Stadt Usingen geprüft und sichergestellt.

#### *Versickerung und Entsiegelung:*

Gemäß textlicher Festsetzung 2.6 sind Pkw- und Fahrradstellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

#### *Betriebliche Anlagen:*

Sichergestellt

#### *Finanzierung:*

entfällt

### **5.2 Abwasserbeseitigung**

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage ist gegeben. Da durch die Umsetzung der Planung keine signifikanten Steigerungen zu erwarten ist, besteht diesbezüglich vorliegend kein weiterführender Handlungsbedarf.

*Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen*

Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Abwassernetz (Mischsystem) sind im Bereich Weilburger Straße vorhanden.

*Finanzierung*

entfällt

*Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge*

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Pkw- und Fahrradstellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

*Nachweis der Gewässerbenutzung*

entfällt

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt ausgehend von der Weilburger Straße. Der Bebauungsplan setzt die zwei Stellen, an denen sich derzeit Bereiche für Ein- und Ausfahrten befinden, nicht fest, um im Rahmen der konkreten Parkplatzplanung flexibel agieren zu können. Es ist jedoch weiterhin geplant, die bestehenden Zufahrten zu nutzen, die sich in der Anlage schon aus weiteren Zwangspunkten (Ampelanlage) ergeben. Damit können auch die Voraussetzungen geschaffen werden, den Kundenverkehr im Einbahnsystem auf die Parkplätze zu führen. Die Andienung des Marktes durch den Lieferverkehr erfolgt ebenfalls ausgehend von der Weilburger Straße. Die Anlieferungsrampe wird im Nordosten des Marktes an der Grundstücksgrenze platziert.

Im Vorfeld der Planung sind alternative Erschließungsmöglichkeiten der Fläche geprüft worden, die jedoch auf Grund bestehender Grundstücksverhältnisse und Planvorgaben wieder verworfen werden mussten.

Der östlich an den Markt angrenzende Feldweg bleibt als solches im Bestand erhalten, gleiches gilt für die Erschließungsstraße. Nördlich der Lärmschutzwand ist die Einrichtung einer Zuwegung mit Treppe für Fußgänger vorgesehen, die als solche auch im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Die vom ASV zum Vorentwurf formulierten Hinweise auf die evtl. Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur werden hier mit aufgeführt. Darauf aufbauend erfolgte eine **Begutachtung der Verkehrssituation** im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Juli und September 2006, inwieweit sich durch die Verlagerung des Marktes auf die rückwärtigen Grundstücksflächen Auswirkungen auf die Anbindung im Bereich der Bundesstraße, unter Berücksichtigung eines erhöhten Verkehrsaufkommens, ergeben. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Mark-

tes, der bereits an die Bundesstrasse angeschlossen ist und hier bisher keine Verkehrsprobleme in diesem Bereich aufgetreten sind, die die Erforderlichkeit einer Linksabbiegerspur begründet hätten. Es bestand somit bisher kein städtebaulicher Handlungsbedarf die Planung eines Linksabbiegerstreifens mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Rahmen des Gutachtens erfolgte zum einen die Überprüfung der Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur u.a. durch die Gegenüberstellung des heutigen und künftigen Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebietes. Zum anderen wurden die Fahrbeziehungen auf der Marktfläche selbst näher untersucht. Im **Ergebnis** kann festgehalten werden, dass bei den ausgewählten Varianten (Anlage A und B v. September 2006) mit zwei gleichwertigen Zu-/Abfahrten eine Aufweitung (Linksabbiegerspur) in der Weilburger Straße (B 456) nicht erforderlich ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann somit auf die Darstellung einer Linksabbiegerspur verzichtet werden. Das Gutachten ist Teil der Begründung und wird im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt. Das ASV stimmt diese Aussage zu, behält sich jedoch die Forderung nach einer Linksabbiegerspur, veranlassungsbedingt durch die Stadt zu ergänzen, aufrecht, falls sich der Bau der Umgehungsstraße verzögert oder u.U. nicht erfolgt und marktbezogene Verkehrsprobleme auftreten.

Die Begutachtung erfolgt in Abstimmung mit dem ASV Frankfurt, der Stadt Usingen, dem Investor und dem Planungsbüro.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### NRM Nezdienste

Der Supermarkt Weilburger Straße 34 ist über einen Gashausanschluss an das bestehende leistungsstarke Gasmitteldrucknetz in Usingen angeschlossen. Bei einer Erweiterung des Marktes sind jederzeit kurzfristig Leistungserhöhungen möglich. Die Gasbestandspläne können in der Abteilung N1-AN, Frau Fischer, Tel. Nr.: 069213-26875 oder über das Internet [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) angefordert werden. Bei allen Baumaßnahmen sind die NRM-Normen, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und -anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient, einzuhalten.

#### Süwag

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

## 7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Ein Aspekt, der hierunter zu subsumieren ist, sind die durch die Umsetzung der Bauleitplanung hervorgerufenen Immissionsbelastungen für die angrenzenden Anlieger. Bei der bauleitplanerischen Vorbereitung von großflä-

chigen Einzelhandelseinrichtungen ist vor allem der Liefer- sowie der Kundenverkehr beachtlich, aus dem sich übermäßige Geräuschbelastungen ergeben können. In Kenntnis dieser Maßgabe und unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ein Gutachten<sup>5</sup> über die zu wartende Geräuschbelastung durch den erweiterten Minimal-Markt beauftragt. Hierin wird die aufgrund der Umsetzung der Planung zu erwartende Geräuschbelastung sowohl für die westlich als auch östlich angrenzende Wohnbebauung ermittelt und den in den einschlägigen Regelwerken definierten Grenzwerten gegenübergestellt. Darauf begründend empfiehlt das Gutachten folgende Schallschutzmaßnahmen:

- In der Nachtzeit zwischen 22.00h und 06.00h darf der Einkaufsmarkt nicht angeliefert werden.
- Die Fahrgassen auf dem Parkplatz sind mit glattem Asphalt zu befestigen.
- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,5m über Parkplatzniveau anzulegen. Als unterer Bezugspunkt wird das heutige Parkplatzniveau von 319,84 ü.NN angenommen.
- Die Geräuschemissionen von Kühl- und Lüftungsanlagen sowie von der Heizungsanlage sind bei mittlerer Lage auf dem Dach des Verkaufsgebäudes auf einen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen vom  $L_{WA} = 70$  dB(A) zu begrenzen.“<sup>6</sup>

Sofern diese Maßnahmen den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes unterliegen werden sie in diesen integriert. Dies umfasst die Errichtung einer Lärmschutzwand sowie die Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz sowie im Lieferbereich. Die ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen werden als Empfehlung verstanden bzw. sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu beachten. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt das abschließende Höhenniveau des neuen Parkplatzes noch nicht feststeht, das jetzige Niveau aber angenommen werden kann, wird zur Vorsorge und Sicherung der einzuhaltenden Lärmschutzwerte die Mindesthöhe von 4,5m über heutigem Parkplatzniveau durch Festsetzug eines Bezugspunktes über NN (319,84m) im Bebauungsplan festgesetzt. Wird der Parkplatz unterhalb des heutigen Niveaus errichtet, bleibt die absolute Höhe (gemäß Messung Gutachten) gegenüber der östlich angrenzenden Bebauung bestehen. Sollte das Niveau ausnahmsweise oberhalb des heutigen Parkplatzniveaus liegen, so erhöht sich automatisch durch die festgesetzte Ausnahme in der textlichen Festsetzung 2.7.1 auch die absolute Höhe der östlichen Wand.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan jedoch auch im Westen des Supermarktes eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2m vor. Damit kann die Geräuschbelastung für die unmittelbaren Anlieger (Weilburger Straße 36-38) deutlich minimiert und präventiv eine Unterschreitung der normierten Grenzwerte vorbereitet werden. Gemäß Gutachten ist die Errichtung dieser Wand nicht erforderlich.

Grundlage für die Berechnungen im Lärmschutzgutachten ist auch eine Verkehrsuntersuchung im März 2005. Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsströme des künftigen Marktes zu ermitteln. Zusammenfassend kann aufgeführt werden, dass der auf eine Nutzfläche von 2500qm erweiterte Minimal-Markt ein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von ca.

<sup>5</sup> Tüv Industrie Service GmbH, Gutachten Nr. L 5488, 18.07.2005

<sup>6</sup> Letztgenannte Maßnahme wurde nun zum Entwurf des Bebauungsplanes mit in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen

1330 Personenkraftwagen pro Tag sowie ein Schwerlastverkehrsaufkommen von max. drei Sattelzügen bzw. Lastzügen und fünf Lastkraftwagen (bis 7,5t) pro Tag aufweisen wird.

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung festgesetzten Öffnungszeiten des Marktes (8.00 – 20.00 Uhr) nebst den begleitenden Aktivitäten (Kundenverkehr zu den Öffnungszeiten, Warenanlieferung ab 6.00 Uhr, etc.) sind für das Immissionsschutzgutachten und somit für den Bebauungsplan (Festsetzung der Lärmschutzwand) ausschlaggebend. Im Rahmen des Bebauungsplanes können die künftigen Öffnungszeiten nicht festgesetzt werden, da die Bodenordnende Relevanz fehlt. Das Schallgutachten ist aber auch Grundlage für den künftigen Bauantrag, im Rahmen dessen die Öffnungszeiten bzw. die Einhaltung der Emissionsrichtwerte in den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen werden müssen. Somit ist die einfache Verlängerung der Öffnungszeiten auf 24 Stunden am Tag aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht möglich. Hierzu wäre die grundlegende Änderung und Ergänzung der Planung und des Gutachtens erforderlich. Im Rahmen der Umsetzung der Planung gilt es im Bauantrag die Richtwerte nachzuweisen.

Die Verlängerung der Öffnungszeiten auf 22.00 Uhr auf die neue Planung bezogen, wurde überprüft<sup>7</sup>. Um Konflikte zu vermeiden und die Einhaltung der ermittelten Immissionswerte aus dem prognostizierten Kundenverkehr einhalten zu können, wird aus diesem Grund die Marktöffnungszeit beim neu zu errichtenden Markt auf 21.30 Uhr festgesetzt. In der Zeit bis 22.00 Uhr werden die begleitenden Aktivitäten der Marktöffnungszeiten beendet sein. Die Öffnungszeiten finden im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens zum Bauantrag Berücksichtigung.

## 8 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Gesamtfläche	1,0128	ha
davon anteilig		
Verkehrsflächen (Bestand)	0,1090	ha
Verkehrsflächen lw. Wirtschaftsweg (Bestand)	0,0673	ha
Sondergebiet	0,8365	ha
Sondergebiet	0,8365	ha
(Versiegelung gem. GRZ 0,6)	0,5019	ha)
Die berechnete Versiegelung der Grundflächenzahl erfasst nicht die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen i.V.m. Festsetzung 2.3		
Stellplätze innerhalb des Sondergebietes	0,3444	ha
Anpflanzungsflächen innerhalb des Sondergebietes	0,0439	ha

<sup>7</sup> Die Prüfung wird im Nachtrag (L 5488-C) zum Gutachten L 5488 vom 23.02.2007 dokumentiert und ist Teil der Begründung bzw. des Abwägungsmaterials.

Rein rechnerisch bereitet die 2. Änderung des Bebauungsplanes einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtskräftigen Plan vor, da dieser die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Grundstücksfreiflächen im Mischgebiet ausweist. Hier waren bisher nur sehr eingeschränkt bauliche Anlagen zulässig (u.a. Nebenanlagen).

## 9 Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich. Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen der Stadt Usingen nicht vor. Bei der im Nordwesten des Grundstücks befindlichen Aufschüttung handelt es sich um Erdaushub, der ordnungsgemäß entsorgt wird.

## 10 Denkmalschutz

**Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) BauGB** verschiedener Fachgesetze und **Hinweise** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

## 11 Kosten

Der Stadt Usingen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## 12. Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Nachfolgend werden die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Hinweise als nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs.6 BauGB) aufgeführt. Sie beziehen sich auf die nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) und sind zu beachten.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens von der B 456 in den Parkplatz des geplanten Einzelhandels notwendig.

Die erwartete Abstufung und Funktionsänderung der B 456 nach dem Bau der Ortsumgehung Usingen wird zu einer erheblichen Entlastung der B 456 führen. Nach Fertigstellung der Umgehung ist ein Linksabbiegestreifen nicht erforderlich. Bis zu dem Bau der Umgehung Usingen ist allerdings ohne die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens mit Verkehrsproblemen auf der B 456 zu rechnen. Es ist aber zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar, wann die Umgehung gebaut wird.

Auf die Anlage eines Linksabbiegestreifens kann verzichtet werden, unter der Bedingung, dass dieser nachträglich, zu Lasten und auf Kosten der Stadt Usingen, gebaut wird, sobald marktbezogene Verkehrsprobleme beobachtet werden und die Realisierung der Ortsumgehung Usingen noch länger aussteht.

#### Fraport

Im Übringen liegt es weder im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Fluglärmschutzgesetz durch die Rechtsverordnung vom 05.08.1977 (BGBl 1977 Teil I Seite 1532) festgelegt wurde, noch befindet es sich innerhalb des im Regionalplan Südhessen vom 01.09.2004 (StAnz 2004, 2937) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete, die indes ohnehin nicht vorgesehen ist, nicht zulässig ist.

Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass es im Zuge des beabsichtigten Flughafenausbaus zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen kann, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen können.

#### Landesamt für Denkmalpflege in Hessen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

#### Netzdienste Rhein-Main GmbH

Im Plangebiet befindet sich eine erdverlegte Gasversorgungsleitung. Zu beachten ist, dass diese Leitungen nicht überpflanzt oder überbaut werden dürfen. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse ein Abstand von 2,5m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 getroffen werden.

#### Süwag

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) hin. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Betsand erhalten werden.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Ortsnetz gesichert.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ablichtung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin. Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum- und Gasrohrachse bzw. Kabel 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im voraus mit uns abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neusten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.

### 13. Hinweise und Empfehlungen

Nachfolgend werden die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Hinweise und Empfehlungen aufgeführt. Sie beziehen sich auf die nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) und sind zu beachten.

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB Amt für den ländlichen Raum

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ist daher zu fordern, dass der zur Erschließung der nördlichen Feldflur, sowie als Hauptverbindungsweg nach Eschbach benötigte Weg, in seiner Funktionalität für die Landwirtschaft uneingeschränkt von der B 456 (Weilburger Straße) aus, passierbar bleibt. Neben der direkten Anbindung sind die im Flurbereinigungsverfahren vorgegebenen Breiten, sowie ein freies Lichtraumprofil über dem Weg zu sichern. In dem als Straßenverkehrsfläche festgesetzten südlichen Bereich des Weges, darf es zu keinen Behinderungen, z.B. durch parkende Pkw kommen.

Usingen und Linden, März 2007 (Verfahrensstand Satzung)

Bearbeiter B-Plan: Dipl. - Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL) / Dipl. – Ing. Nina Späth  
(Raumplanung)

Bearbeiter Umweltbericht: Dipl.-Biol. C. Jockenhövel

