

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
06.06.2024	XI/66-2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	17.06.2024	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	25.06.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2024	
Ortsbeirat Usingen	04.07.2024	
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2024	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

hier: Bebauungsplan "Hof Taunusblick 1", Usingen

Satzungsbeschluss und Beschluss über die Behandlung der während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Beschlussvorschlag:

I) Beschluss über die Behandlung der während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen

1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Usingen und somit als Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

II) Satzungsbeschluss und Beschluss über die ortsübliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan inkl. aller zugehörigen Unterlagen (Anlagen 1-7) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Sachdarstellung:

Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück Hof Talblick 1 (Flur 72, Flurstück 4406/1) zum Zweck der Errichtung einer gartenbaulichen Betriebsstätte erworben. Ebenso wurde von der Vorhabenträgerin ein Teil des Flurstücks 4407 (Flur 72) für die Umsetzung des Vorhabens angekauft.

Auf dem Vorhabengrundstück befand sich ursprünglich eine Vollbauernstelle, welche aber schon vor langer Zeit aufgegeben wurde. In der darauffolgenden Zeit befand sich dort eine Forstbetriebsstätte. Zudem wurden auf dem Grundstück unterschiedliche Geräte und Lagergüter gelagert. Nun soll auf dem Vorhabengrundstück die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb des Ehepartners der Vorhabenträgerin dort anzusiedeln und zu erweitern.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des am 02.07.1965 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Am gebackenen Stein“. Dieser setzt für den betreffenden Bereich eine landwirtschaftliche Nutzung fest, was der nun geplanten Nutzung entgegensteht. Deshalb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben durch eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplans in diesem Bereich geschaffen werden. Dieser sogenannte projektbezogene Angebotsbebauungsplan soll dort zukünftig ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festsetzen. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Vorhabenträgerin.

Bezüglich der Erschließung des Grundstücks ist zu einem späteren Zeitpunkt ein separater Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abzuschließen. Vor dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird zudem ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin geschlossen, der die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sichert.

Vom 26.06. bis zum 28.07.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB statt. Die Ergebnisse aus dieser Beteiligungsrunde und die daraus folgenden Änderungen der Planunterlagen sind in Anhang 3 zur Übersicht aufgeführt. Hier wurden hauptsächlich an einigen Stellen Konkretisierungen der Planunterlagen vorgenommen. Vor allem wurden aber nach der frühzeitigen Beteiligung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Baugrundvorerkundung sowie ein Wasserwirtschaftliches Gutachten erarbeitet. Die Planunterlagen wurden, bzw. werden bis spätestens zum Satzungsbeschluss um die Ergebnisse der Gutachten ergänzt.

Vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 fand die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Hierbei ergaben sich nur noch vereinzelte redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen, beispielsweise in der Pflanzliste und bezüglich eines Hinweises auf mögliche Emissionen durch die nahegelegene Bahnstrecke. In der Planzeichnung wurde zudem ein vorhandener Baum zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzt. Die Änderungen im Textteil sind in Anlage 8 ersichtlich (gelbe Markierungen).

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.
bedarf keiner Zustimmung der Kämmerei

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlagen

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht
3. Abwägung der Stellungnahmen
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5. Baugrundvorerkundung
6. Wasserwirtschaftliches Gutachten

7. Schallschutzgutachten
8. Änderungen Textteil im Rahmen der Offenlage