

Bauamt

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| <b>Datum</b> | <b>Drucksache Nr.:</b> |
| 08.11.2021   | XI/155-2021            |

| <b>Beratungsfolge</b>                             | <b>Termin</b> | <b>Bemerkungen</b> |
|---|---------------|--------------------|
| Magistrat   | 08.11.2021    |                    |
| Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung | 16.11.2021    |                    |
| Haupt- und Finanzausschuss                        | 18.11.2021    |                    |
| Ortsbeirat Usingen                                | 02.12.2021    |                    |
| Stadtverordnetenversammlung                       | 06.12.2021    |                    |

**Bauleitplanung der Stadt Usingen****Vorhabenbezogener Bebauungsplan Jarltech-Platz 1, Gemarkung Usingen, Flur 71, Flurstück 4365/17, Stadtteil Usingen****I. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans****II. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB****III. Planungskonzept und Verfahrensdurchführung****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Es wird beschlossen:

- I. Dem Antrag von Herrn Ulrich Spranger, 61250 Usingen, Jarltech-Platz 1, zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zugestimmt.

Die Voraussetzung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist die Übernahme der gesamten Planungskosten durch den Antragsteller. Hierzu wird der Magistrat beauftragt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

- II. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB für das Grundstück Gemarkung Usingen, Flur 71, Flurstück 4365/17, in dem Geltungsbereich wie er in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage beiliegend dargestellt ist.

Ziel des Planverfahrens ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung für die Errichtung gewerblicher Anlagen auf dem Grundstück Jarltech-Platz1 planungsrechtlich zu sichern.

- III. Für die Entwicklung und Bebauung des Grundstücks wird das Plankonzept des Architekturbüros Collas zugrunde gelegt, wie es in der Anlage 3 zur Beschlussvorlage beiliegt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlegung der Planunterlagen und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann durchgeführt werden.

Der Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) soll mit der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung für einen zu fassenden Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden.

**Sachdarstellung:**

Das Unternehmen Jarltech hat 2017 das Grundstück der ehemaligen Zumtobel erworben und dort einen Teil seiner Betriebsstätte. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens ist kontinuierlich gewachsen und erfordert die bauliche Erweiterung mit Lagerhallen. Der Firmeninhaber Herr Ulrich Spranger hat aufgrund dessen mit dem Bauamt und der Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung erörtert.

Das Grundstück liegt im in den 70 er Jahren entstandenen Gewerbegebiet Am gebackenen Stein, und der dortigen Zufahrt von der L3270, für das 1964 ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am gebackenen Stein“ aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan ist aktuell rechtlich überprüft worden und als nicht rechtswirksam beurteilt worden. Zudem ist in der Bebauungsplangrundlage dem Katasterplan, der heute vorhandene Grundstückszuschnitt so nicht enthalten. Die dazu getroffene Festsetzung für den bebaubaren Bereich mit der Baugrenze zum östlich angrenzenden Bahngelände stimmt dementsprechend nicht. Die Firma Zumtobel hatte Fläche vom Bahngelände erworben und ihr Firmengrundstück vergrößert. Diese Grundstücksveränderung ist im Bebauungsplan nicht enthalten, sodass entsprechend die bebaubare Fläche auch kleiner ist.

Die bauliche Erweiterung auf dem Gelände ist auf der Grundlage des § 34 BauGB für Bauen im unbeplanten Innenbereich wegen dem Umfang der geplanten Anlagen nicht möglich. Die Bauaufsichtsbehörde sieht hier die Möglichkeit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Demzufolge ist ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Firmeninhaber eingereicht worden (Anlage 1).

Es sollen 3 Lagerhallen entstehen. Dem Antrag ist diesbezüglich ein Lageplan beigelegt und die Produktbeschreibung und Systemzeichnungen der Herstellerfirma für die geplanten Hallen. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das konkrete Vorhaben als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 3).

Der Plangeltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Usingen, Flur 71, Flurstück 4365/17 (Anlage 2).

Es ist möglich auf der Grundlage der eingereichten Planungsgrundlagen (Anlage 3) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen und sogleich die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Der Planungsumfang ist überschaubar und die berührenden Belange.

Die Übernahme der Kosten für das Bauleitplanverfahren ist Voraussetzung für dessen Durchführung. Der Magistrat soll beauftragt werden hierfür einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

**Haushaltsrechtlich geprüft:**

Es werden keine Haushaltsmittel für die Planung benötigt.

Sebastian Knull  
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Frau Silvia Koch  
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl  
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Jaritech - Anlage 1
- (2) Jaritech - Anlage 2
- (3) Jaritech - Anlage 3