

Bauamt

| | |
|--------------|------------------------|
| Datum | Drucksache Nr.: |
| 09.12.2022 | XI/132-2022 |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|--|---------------|-----------------------|
| Magistrat | 19.12.2022 | (kein Text vorhanden) |
| Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten | 23.01.2023 | |
| Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung | 24.01.2023 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 26.01.2023 | |
| Ortsbeirat Usingen | 02.02.2023 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 06.02.2023 | |

Bauleitplanung der Stadt Usingen Projektbezogener Angebotsbebauungsplan „Hof Taunusblick 1“, Usingen (Flur 72, Flurstücke 4406/1 und 4407)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

I: Die Aufstellung des Bebauungsplans "Hof Taunusblick 1" nach § 2 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin

II: Der Magistrat wird beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte nach dem BauGB einzuleiten und mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Sachdarstellung:

Die Vorhabenträgerin, Frau Swana Holzlehner, hat das Grundstück Hof Talblick 1 (Flur 72, Flurstück 4406/1) zum Zweck der Errichtung einer gartenbaulichen Betriebsstätte erworben. Der Ankauf des südlich daran angrenzenden Flurstücks 4407 (Flur 72) ist von der Vorhabenträgerin für die Realisierung des Vorhabens ebenfalls beabsichtigt.

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 vorhandene Wohnhaus soll saniert werden und bietet dann die Möglichkeit zur Errichtung von Betriebswohnungen. Die ehemaligen Stallungen sollen zu einem Verwaltungs- und Sozialbereich (Umkleiden, Sanitäre Anlagen, Pausenraum, etc.) umgenutzt werden. Die bestehende Scheune, die im Süden um eine ca. 200 m² große Maschinenhalle erweitert werden soll, sollen künftig als Lager- und Abstellplatz genutzt werden. Westlich an diese bestehende Scheune soll zudem eine

600 m² große Halle mit Lagermöglichkeiten für Fuhrpark und Materialverarbeitung angeschlossen werden.

Der südliche Grundstücksbereich soll der Errichtung einer überdeckten, nicht umschlossenen Schüttgüteranlage dienen. Betriebsbedingt sollen hier nicht gefährliche Abfälle im Sinne der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes von mehr als 100 Tonnen, hier u. a. Material aus Erdaushub, aus Abbruch von Gebäuden und Außenanlagen, aus Grünschnitt und Rodungen, verwertet und entsorgt. Hierfür soll in der o. g. neuen 600 m² großen Halle eine Sieb- und Brechanlage vorgesehen werden.

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. Konkretere Planungen erfolgen im Laufe des Aufstellungsverfahrens. Die Planung wird von einem durch die Vorhabenträgerin zu beauftragendes, qualifiziertes Planungsbüro übernommen.

Dem Verfahren wird die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin vorangestellt. Der Vertrag klärt im Wesentlichen die Übernahme der Kosten, die im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens anfallen. Die Kostenübernahme erfolgt demnach vollständig durch die Vorhabenträgerin, da die Aufstellung des Bebauungsplans primär in ihrem eigenen Interesse erfolgt und deshalb die damit verbundenen Kosten nicht von der Allgemeinheit getragen werden können. Bezüglich der Erschließung des Grundstücks ist zu einem späteren Zeitpunkt ein separater Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abzuschließen. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Stadt ausdrücklich nicht zu einem Satzungsbeschluss. Sie bleibt in der Abwägung der Belange und in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

Vorläufige Planskizzen, inklusive des vorläufigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen bei. Konkretere Planungen, unter anderem auch zur Erschließung und zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf und sind nicht Teil dieser Beschlussvorlage.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Der Beschluss hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Vorläufiger Geltungsbereich des Bebauungsplans
- (2) Vorläufige Entwurfsskizze
- (3) Schwarzplan mit Eintragung des Vorhabens