

Stadt Usingen

Beschluss-Vorlage

Bauamt

| | |
|--------------|------------------------|
| Datum | Drucksache Nr.: |
| 15.04.2024 | XI/45-2024 |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|---|---------------|--------------------|
| Magistrat | 29.04.2024 | |
| Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung | 14.05.2024 | |
| Ortsbeirat Usingen | 23.05.2024 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 27.05.2024 | |

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Pikatron, Raiffeisenstr. 10 Gemarkung Usingen, Flur 37, Flurstück 3, Stadtteil Usingen

I. Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs. 1 BuGB

II. Verfahrensdurchführung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I. Die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. §2 Abs. 1 BauGB für das Grundstück der Firma Pikatron in der Gemarkung Usingen, Flur 37 Flurst. 3 sowie für das angrenzende Flurstück 5295/2.

Ziel des Verfahrens ist es planungsrechtlich die Möglichkeit für eine städtebaulich geordnete Erweiterung des Betriebs zu schaffen und durch die Überplanung auch die bestehenden Festsetzungen an die gegenwärtigen Verhältnisse anzupassen.

II. Die Durchführung des Verfahrens, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (gem. §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB), soll eingeleitet werden. Der Magistrat wird beauftragt die notwendigen Schritte einzuleiten sowie für das Bauleitplanverfahren erforderliche (städtebauliche) Verträge abzuschließen.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Vorhabenträger.

Sachdarstellung:

Die 1974 in Usingen gegründete Firma Pikatron, welche im Bereich der kundenorientierten Leistungselektronik tätig ist, ist gerade dabei die Erweiterung der am 07.02.2023 genehmigte Produktionshalle fertig zu stellen. Perspektivisch ist noch eine Erweiterung geplant

Für den Bereich des Firmengeländes besteht bereits der Bebauungsplan „Am gebackenen Stein III“, welcher am 23.09.1993 in Kraft getreten ist (Anlage 1).

Dieser sieht eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,6 vor, welche auch ausdrücklich nicht durch die Stellplätze mit deren Zufahrten überschritten werden darf.

Im Zuge des Bauantrags der nun fast fertiggestellten Produktionshalle wurde eine geringfügige Überschreitung dieser, mittels einer Befreiung, dennoch zugelassen. Um die perspektivisch ge-

plante Erweiterung zu ermöglichen und die weitere Entwicklung städtebaulich zu ordnen ist aber eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Da die Firma Pikatron plant evtl. das angrenzende Flurstück 5295//2 anzukaufen, sollte dieses ebenfalls mit überplant werden. Dies hätte zudem zur Folge, dass der bestehende Bebauungsplan „Am gebackenen Stein III“ dann vollständig überplant wäre, was aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen ist. Der vorläufige Geltungsbereich der Überplanung ist in Anlage 2 dargestellt. Eine Anhebung dieser Grundflächenzahl bzw. zumindest die Möglichkeit der Überschreitung aufgrund der Stellplätze mit Zufahrten (GRZ II) wäre in einem solchen Gewerbegebiet angemessen und städtebaulich vertretbar. Zumal beachtet werden sollte, dass die weiteren, im Bebauungsplan „Am gebackenen Stein III“ befindlichen Grundstücke bereits überplant sind (Anlage 3) und dort eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist.

In Zuge der Überplanung soll die Bauleitplanung auch an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Dem Verfahren soll die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vorangestellt werden. Der Vertrag klärt im Wesentlichen die Übernahme der Kosten, die im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens anfallen. Die Firma Pikatron beantragt mit Schreiben vom 24.02.2024 beim Magistrat eine Kostenbeteiligung der Stadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aber primär in dessen eigenem Interesse und auch in vergleichbaren Fällen haben sich die Vorhabenträger zur vollständigen Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens verpflichtet. Deshalb sollen die Kosten auch hier vom Vorhabenträger übernommen und nicht von der Allgemeinheit getragen werden.

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.

Über den Entwurf des Städtebaulichen Vertrags wird sobald dieser vorliegt im Magistrat abgestimmt.

Aufgrund der genannten Aspekte wird empfohlen die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen und die dafür erforderlichen Schritte einzuleiten.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kämmerei

bedarf keiner Zustimmung der

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Jenny Hofmann
Sachbearbeitung

Anlagen:

Anlage 1: Bestehender Bebauungsplan

Anlage 2: Vorläufiger Geltungsbereich der Überplanung

Anlage 3: Übersicht Überschneidung der bestehenden Bebauungspläne