



Beschlussvorlage

Nr: BV-87/2026

Aktenzeichen	Aufstellungsbeschluss + Veränderungssperre B-Plan „Marktplatz und Umgebung“
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Julia Liebert

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	18.05.2026
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	26.05.2026
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Oestrich	03.06.2026
Stadtverordnetenversammlung	08.06.2026

Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre sowie Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes, Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Bebauungsplan „Marktplatz und Umgebung“; hier: Einbeziehung und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Kranenstraße/Rheinstraße in der Gemarkung Oestrich

Beschlussvorschlag

1. Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2025 gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Markt“ wird aufgehoben. Die hierzu erlassene Veränderungssperre gem. § 14 BauGB vom 01.09.2025 wird ebenfalls aufgehoben.

2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplan „Marktplatz und Umgebung“ im Stadtteil Oestrich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Der räumliche Geltungsbereich wird gegenüber dem ursprünglichen Entwurf „Am Markt“ erweitert. Er ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung vom 12.05.26.

3. Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes

Der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Marktplatz und Umgebung“ gelegen rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 75 Kranenstraße/Rheinstraße“ wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Marktplatz und Umgebung“ aufgehoben (siehe Anlage 1, kleinflächiger mit einer gestrichelten Linie umrandeter Bereich).

Die Absicht der Aufhebung ist expliziter Bestandteil der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 BauGB. Die Aufhebung erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan „Marktplatz und Umgebung“. Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan vollständig durch die neuen Festsetzungen überplant wird.

4. Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan „Marktplatz und Umgebung“ verfolgten städtebaulichen Ziele wird für den gesamten Geltungsbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 als Satzung gem. der Anlage 1 vom 12.05.26 beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marktplatz und Umgebung“.

Sachverhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In der Sitzung vom 01.09.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Markt“ gefasst. Im Zuge der verfahrenstechnischen Ausarbeitung wurde festgestellt, dass bereits für die ursprüngliche Gebietsgröße aufgrund der gesetzlichen Schwellenwerte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zwingend erforderlich ist.

Vor dem Hintergrund dieser verfahrenstechnischen Notwendigkeit hat die Verwaltung den Geltungsbereich räumlich erweitert. Da der Prüfungsaufwand zur Absicherung der Rechtskraft ohnehin geleistet werden muss, ermöglicht die Erweiterung eine effiziente Einbeziehung angrenzender, strategisch wichtiger Flächen entlang der Rheingaustraße. Damit kann der Schutz des Gewerbebestands ohne nennenswerten verfahrenstechnischen Mehraufwand großräumiger und rechtssicherer gestaltet werden.

Aufgrund dieser Anpassung wird das Verfahren zur präziseren Gebietsbezeichnung unter dem Namen „Marktplatz und Umgebung“ fortgeführt. Zur rechtssicheren Ausdehnung der Veränderungssperre auf die neuen Flächen ist eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich. Das grundlegende Planungsziel bleibt dabei gewahrt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich-Winkel aus dem Jahr 2006 stellt für den Bereich des historischen Marktplatzes sowie angrenzender Bereiche eine gemischte Baufläche dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Für einen Teilbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Nr. 75 Kranenstraße/Rheinstraße“), der nunmehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marktplatz und Umgebung“ einbezogen wird.

In der aktuellen städtebaulichen Entwicklung ist eine zunehmende Verdrängung gewerblicher Nutzungen zugunsten von Wohnnutzungen festzustellen. Diese Entwicklung gefährdet den Gebietscharakter eines Mischgebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ziel der Planung ist es, eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dauerhaft zu sichern und einer einseitigen Entwicklung entgegenzuwirken.

2. Erweiterung des Geltungsbereiches und Umbenennung

Im Zuge der planerischen Vertiefung wurde der Geltungsbereich erweitert, um zusätzliche Flächen entlang der Rheingaustraße sowie weitere Grundstücke mit gewerblicher Prägung einzubeziehen. Aufgrund dieser räumlichen Anpassung wird das Verfahren unter dem neuen Titel „Marktplatz und Umgebung“ geführt. Da die zulässige Grundfläche des Plangebietes über 20.000 m² und unter 70.000 m² liegt, ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die Durchführung dieser allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist rechtlich zwingend erforderlich, da das Plangebiet die gesetzliche Flächenschwelle von 20.000 m² überschreitet. Diese Prüfung dient der Absicherung der Rechtskraft des Bebauungsplans: Sie weist kurz und rechtssicher nach, dass durch die bloße Steuerung der Nutzungen (Erhalt von Gewerbe statt reinem Wohnbau) keine neuen, erheblichen Umweltschäden entstehen. Damit wird das Risiko einer späteren Normenkontrollklage minimiert und gleichzeitig sichergestellt, dass das Verfahren im zeitsparenden beschleunigten Modus ohne langwierigen, vollumfänglichen Umweltbericht abgeschlossen werden kann.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der gewerblichen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich
- Erhalt des Gebietscharakters eines Mischgebietes
- Verhinderung einer Verdrängung gewerblicher Nutzungen durch Wohnnutzungen
- Steuerung der Nutzungsverteilung auch in vertikaler und horizontaler Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO
- Sicherung der Funktion des Marktplatzes als Ort der Begegnung, Versorgung und Kommunikation

4. Erfordernis der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungsziele während des Aufstellungsverfahrens ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Ein Sicherungsbedürfnis besteht insbesondere deshalb, weil gegenwärtig konkreter Umwandlungsdruck besteht, der die angestrebte Mischgebietsstruktur durch eine einseitige Wohnnutzung nachhaltig stören würde. Ohne diese Bestände die Gefahr, dass durch bauliche Maßnahmen oder Nutzungsänderungen Tatsachen geschaffen werden, die den Planungszielen widersprechen.

Die Veränderungssperre bewirkt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB grundsätzlich unzulässig sind, sofern sie den Planungszielen entgegenstehen. Ausnahmen können gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.

5. Zusammenfassung

Die erneute Beschlussfassung ist erforderlich aufgrund:

- der Erweiterung des Geltungsbereichs,
- der Einbeziehung eines bestehenden Bebauungsplans,
- der klarstellenden Aufhebung dieses Bebauungsplans im Zuge der Neuplanung,
- sowie der Anpassung der Veränderungssperre an den erweiterten Geltungsbereich.

Ziel ist die rechtssichere, einheitliche und städtebaulich geordnete Entwicklung des zentralen Bereichs von Oestrich.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens sowie die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls werden finanzielle Mittel, in Höhe von insgesamt 13.458,87 € benötigt, diese stehen unter Kostenträger 511102 städtebauliche Rahmenpläne; Sachkonto 6779000 zur Verfügung.

Anlage(n)

1. Anlage1_Geltungsbereich Marktplatz Oestrich_12.05.26
2. Anlage 2_Satzung Veränderungssperre BebauungsplanAm Marktp.&Umgebung_OE

Oestrich – Winkel, 12.05.2026

Dezernatsleiter