



Beschlussvorlage

Nr: 2021/163

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Joerg Waldmann

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	23.08.2021
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	31.08.2021
Stadtverordnetenversammlung	13.09.2021

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Friedensplatz“ und Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag

1: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Friedensplatz“

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Friedensplatz“ in Oestrich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die auf dem als Anlage 1 beigefügten Abgrenzungsplan vom 12. August 2021 schwarz umrandete Fläche.

2: Erlass einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 37a „Friedensplatz“ in Oestrich wird der als Anlage 2 beigefügte Entwurf über die Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die auf dem als Anlage 1 beigefügten Abgrenzungsplan vom 12. August 2021 schwarz umrandete Fläche.

Sachverhalt

Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Wie bereits bekannt, steht das Flurstück 28/2 am 15. September 2021 zur Zwangsversteigerung. Da sich das Flurstück innerhalb des historischen Ortskerns von Oestrich und somit in zentraler Lage befindet, ist ein großes Interesse an dem Grundstück zu verzeichnen. Allerdings stehen die Nutzungsabsichten der privaten Interessenten in den überwiegenden Fällen nicht im Einklang mit den Entwicklungsabsichten der Fläche seitens der Stadt Oestrich-Winkel.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Friedensplatz“, welcher für das Flurstück überwiegend öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Stellplätze festsetzt, aber auch eine Bebauung innerhalb eines Baufensters zulässt.

Die Festsetzungen stellen auch heute noch den Planungswillen der Stadt, innerörtliche, öffentliche Stellplätze herzustellen, dar. Um dies und somit die planungsrechtliche Intention des bestehenden Bebauungsplanes zu verfestigen und auszuweiten, soll der Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke 27/3 und 28/2 dahingehend geändert werden, dass die gesamte Fläche für die Realisierung von Stellplätzen zur Verfügung steht.

Dadurch wird nicht nur auf die bereits bestehende, angespannte Parkraumsituation in der Umgebung reagiert, sondern es werden zukünftige städtebauliche Entwicklungen in der Umgebung berücksichtigt. Durch die sich in Planung befindende Umgestaltung des sogenannten „scharfen Ecks“ werden voraussichtlich im Jahr 2022 öffentliche Stellplätze verloren gehen, die auf der zu beplanenden Fläche ausgeglichen werden sollen. Des Weiteren besteht seit vielen Jahren der städtebauliche Wunsch, den Friedensplatz, welcher überwiegend als Parkraum genutzt wird, zumindest teilweise seiner ursprünglichen Funktion eines Platzes mit Aufenthaltsqualität zurückzuführen. Aufgrund der ohnehin sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Stellplatzflächen, ist dieses Vorhaben allerdings nur zu realisieren, wenn ein Ausgleich der wegfallenden Stellplätze an anderer Stelle sichergestellt ist. Die Chance dazu soll ebenfalls mit der Planänderung ergriffen werden.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht 25 öffentliche Stellplätze auf der Fläche vor. Durch die Planänderung wird beabsichtigt ca. 10 weitere Stellplätze auszuweisen. Zudem werden die Größen der Stellplätze an heutige Standardmaße angepasst und es sollen E-Lademöglichkeiten angeboten sowie voraussichtlich auch Fahrradabstellanlagen inkl. Ladevorrichtungen bei der Planung berücksichtigt werden. Zusätzlich soll die Fläche mit mindestens zehn heimischen Laubbäumen bepflanzt werden und eine angemessene Eingrünung erhalten.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO zukünftig nicht festgesetzt. Es sollen lediglich Verkehrsflächen und Parkplatzflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Zudem sollen bauliche Anlagen, die zum ordnungsgemäßen Betrieb des Parkplatzes notwendig sind, zulässig sein.

Planungsalternativen

Andere, alternative Flächen für die Errichtung von Stellplätzen im Bereich des historischen Ortskerns sind aufgrund der sehr dichten Bebauung nicht vorhanden.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst die beiden Flurstücke 27/3 und 28/2, Flur 16, Gemarkung Oestrich und weist eine Größe von insgesamt 1096 m² auf.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Oestrich der Gemeinde Oestrich-Winkel und gleicht aktuell einer untergenutzten Brache. Auf dem Flurstück 28/2 befinden sich ein kleines, baufälliges Wohngebäude und ebenfalls baufällige Nebenanlagen in Form von Schuppen. Der überwiegende Teil ist ebenso wie das FlSt. 27/3 dicht bewachsen. Östlich wird das Gebiet von der Straße „Friedensplatz“ begrenzt. Nördlich und südlich schließen dichte Bebauungen an. Der Bereich liegt in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsstraße „Rheingaustraße“ und wird von dieser über die Straße „Friedensplatz“ erschlossen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Friedensplatz“ wurde nach Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung bekanntgemacht und ist anschließend am 07. August 1997 in Kraft getreten.

Im Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Oestrich-Winkel ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Abgrenzungsplan vom 11. August 2021 zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Veränderungssperre

Um die Planungsziele der Stadt Oestrich-Winkel während des Verfahrens der Bebauungsplanänderung zu sichern, soll eine Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden. Somit ist eine bauliche Veränderung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig und entsprechende Bauanträge können auf Grundlage der Veränderungssperre negativ beschieden werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung über die Veränderungssperre ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Abgrenzungsplan und entspricht der vorgesehenen Abgrenzung des Bebauungsplanes. Der Inhalt der Satzung kann dem als Anlage 2 beigefügten Satzungsentwurf entnommen werden.

Weiteres Vorgehen

Da der Planungswille des Ursprungsbebauungsplanes gewahrt bleibt und die Grundzüge der Planung dementsprechend nicht berührt werden, erfolgt die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der nächste Schritt im Änderungsverfahren ist daher nach einem entsprechenden Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann entsprechend § 13 Abs.3 BauGB abgesehen werden.

Artenschutzrechtliche Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen dennoch berücksichtigt und gutachterlich ermittelt werden. Des Weiteren ist zu prüfen, ob eine schallschutztechnische Untersuchung erfolgen muss. Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden die Ergebnisse dazu vorliegen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB. Sie ist zunächst für zwei Jahre wirksam.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens werden aktuell keine finanzielle Mittel benötigt. Im nächsten Haushalt sind Kosten für Planung und Gutachten in Höhe von ca. 10.000 € einzustellen.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37a „Friedensplatz“

Anlage 2: Satzung Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 37a „Friedensplatz“

Anlage(n)

1. Friedensplatz Kataster A4quer M1-500.pdf
2. Anlage 2_Satzung Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 37a Friedensplatz_Wm

Oestrich – Winkel, 16.08.2021

Dezernatsleiter