

# Stadt Oestrich Winkel

<b>Beschlussvorlage</b>	Nummer: 2005/0052
Fachbereich:    Fachbereich 6 Bauen    Sachbearbeiter:    Sascha Praisler    Az.:	
<b>Betreff: Anregung zum Flächennutzungsplan</b>	

Verfahrensgang	Termin
Stadtverordnetenversammlung	18.04.2005
Magistrat	21.03.2005

Tagesordnung:		Zustellung an:				
<input type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> Stadtverordnetenvorsteher				
<input type="checkbox"/> B		<input type="checkbox"/> Sonstige:				
Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Jahr	Haushaltsstelle	€	HH-Ansatz	noch verfügbar	apl.	üpl.
Deckungsvorschlag: Mehr-Einnahmen bei HH-Stelle:		Weniger-Ausgaben bei HH-Stelle:		Gesehen:		
Sonstige Folgekosten		( Kämmerei )				

27.09.2011 Gesehen:  ( Fachbereichsleiter )	( Bürgermeister )
--	-------------------

**Anregung zum Flächennutzungsplan**

1. Die Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Winkel, Flur 23, Flurstück 58, die nördlich der Hochwasserlinie liegt, wird im Entwurf zum Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche in Form des Mischgebiets dargestellt.
2. Hinsichtlich der Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Winkel, Flur 23, Flurstück 58, die nördlich der Hochwasserlinie liegt, soll verwaltungsseitig der Entwurf einer Einbeziehungssatzung – gegebenenfalls alternativ und nachrangig eines Bebauungsplans - vorgelegt werden.

**Begründung:**

Bei dem Grundstück Gemarkung Winkel, Flur 23, Flurstück 58, handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die in der Vergangenheit als Weinbergsfläche (wirtschaftlich) genutzt wurde und derzeit brach liegt. Der ehemalige Rebenbestand wurde vor einiger Zeit entfernt und bislang noch nicht durch neue Pflanzen ersetzt.

Die südliche Hälfte dieser Fläche befindet sich innerhalb der Hochwasserlinie, die nördliche Hälfte außerhalb derselben.

Die Fläche liegt direkt nördlich angrenzend an den Rheinweg und westlich des sog. Probeck'schen Hofes. Nach dem aktuellen Stand des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist diese gesamte Fläche als Fläche für die weinbauliche Nutzung eingestuft. Das genannte Flurstück ist nördlich, westlich und östlich von Mischgebietsflächen umschlossen. Im südlichen Bereich befinden sich angrenzend der Rheinweg und weiter südlich die Bundesstraße 42. Nach dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanentwurfs ist dieser Bereich eine durch Bebauung umschlossene Zone für den Weinbau.

Die Gesamtfläche beträgt 4.904 qm. Der Bereich außerhalb der Hochwasserlinie umfasst in etwa die Hälfte des gesamten Flurstücks und hat somit eine ungefähre Größe von ca. 2.500 qm. Das gesamte Grundstück steht derzeit noch im Eigentum einer – wohl bislang ungeteilten – Erbengemeinschaft.

Seitens des Architektenbüros smp, namentlich Herrn Mühlhause, wurde die Anregung an die Stadt herangetragen, die nördliche – also außerhalb der Hochwasserlinie liegende – Teilfläche des genannten Grundstücks im Zuge der städtischen Bauleitplanung bebaubar zu machen.

Voraussetzung für eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung in diesem Bereich wäre zunächst die Aufnahme der Teilfläche in den Entwurf des neuen Flächennutzungsplans. Da der umgebende Bereich als Mischbaufläche dargestellt ist, kommt vorrangig eine gleich lautende Ausweisung in Betracht, sollte seitens der Stadt die grundsätzliche Auffassung vertreten werden, dass dieser Bereich bebaubar gemacht werden soll.

Da der Flächennutzungsplan für sich alleine noch keine konkrete Bebaubarkeit einer Fläche zur Folge hat, wäre dies im Ergebnis alleine noch nicht ausreichend, um diese Fläche tatsächlich bebaubar zu machen. Sollte also seitens der Stadt der planerische Wille verfolgt werden, diese Fläche der baulichen Nutzung im Sinne einer Mischgebietsnutzung zuzuführen, müsste neben der Aufnahme dieser Teilfläche in den Flächennutzungsplan als Mischbaufläche auch ein weiterer Schritt in Form der Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Einbeziehungssatzung treten.

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplans – vorhabenbezogen oder als „normaler“ Bauleitplan – käme hier grundsätzlich das Instrument einer Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB in Betracht. Mittels einer Einbeziehungssatzung können einzelne Grundstücke des Außenbereichs in den Innenbereich einbezogen werden. Eine solche Einbeziehungssatzung könnte mit der bestehenden Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB verbunden werden.

Im Rahmen einer Einbeziehungssatzung können grundsätzlich verschiedene Festsetzungen – vergleichbar wie bei einem Bebauungsplan – vorgeschrieben werden. Es könnten also Baufenster oder auch Einschränkungen der baulichen Nutzung nach Art und Maß festgelegt werden. Im Übrigen würde sich die Bebaubarkeit wie bei Flächen gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) nach der Einfügung in die unmittelbare Umgebung bestimmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans würde damit überflüssig werden.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei der nördlichen Teilfläche des genannten Grundstücks um eine baulich nicht nutzbare „Insel“ zwischen Mischgebietsflächen handelt, scheint eine bauliche Nutzung auch in diesem Bereich nicht von vorneherein gänzlich ausgeschlossen zu sein. Allerdings ist in diesem Zusammenhang selbstverständlich zu bedenken, dass dieser Bereich von der Rheinseite aus uneingeschränkt einsehbar ist und aus diesen Gründen eine Bebauung dieser Fläche nicht unerheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild dieser Ortsrandlage haben würde.

Aufgrund der Tatsache, dass die fragliche Teilfläche nach der derzeitigen Satzungslage nicht als Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB zu bewerten ist, macht diesen Bereich grundsätzlich zur Fläche im Außenbereich mit der Folge, dass eine Bebauung derzeit dem Grunde nach ausscheidet. Aufgrund der Größe kann hier aktuell auch nicht damit argumentiert werden, die Fläche sei ohnehin zwischen einer bestehenden Bebauung gelegen und damit ohne weiteres nach den Vorschriften des § 34 BauGB auch ohne planerische Schritte der Stadt Oestrich-Winkel für die bauliche Nutzung zu verwenden. Dieses Argument könnte lediglich im Bezug auf sehr geringe Teilbereiche mit einiger Berechtigung vorgetragen werden, die kleinflächig von schon bestehender Bebauung eingerahmt ist.

Selbstverständlich ist im Zusammenhang mit dem sich aus der Bebauung ergebenden Ortsrandbild von entscheidender Bedeutung, in welcher konkreten Art und Weise diese Bebauung vorgenommen werden würde. Hierzu kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine verlässliche Aussage getroffen werden. Sollte jedoch grundsätzlich die Aufnahme dieser Teilfläche in den Entwurf des Flächennutzungsplans als Mischbaufläche befürwortet werden, wäre diese Frage im Zuge der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zu klären und abschließend festzulegen.

Abschließend kann hinsichtlich dieser Teilfläche eine Ausweisung als Mischgebietsfläche aus planerischer Sicht sowohl akzeptiert als auch verworfen werden. Es gibt aus Sicht der Verwaltung keine zwingenden Gründe, die eine Entscheidung in die eine oder die andere Richtung vorschreiben. Daher ist eine Grundsatzentscheidung der städtischen Gremien angezeigt, ob die planerische Zielsetzung der Stadt in diesem Bereich die bauliche Nutzung im Sinne einer Mischbaufläche zulassen soll oder nicht.

### **Anlagen:**

Übersichtskarte

### **Magistratsbeschluss vom:**

21.03.2005